

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6417 *Resolución de 28 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alcalá la Real, por la que se suspende la inscripción del testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. H. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Harri Sur Activos Inmobiliarios, SLU», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, don José Eduardo Luzón Tello, por la que suspende la inscripción del testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En decreto de adjudicación de fecha 26 de enero de 2017, derivado del procedimiento de ejecución hipotecaria número 491/2013, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Alcalá la Real, se adjudicaba a «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.» la finca registral número 1.953 del término municipal de Alcaudete.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real testimonio del citado decreto de adjudicación, junto con un mandamiento de cancelación de igual fecha, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento calificado:

Presentante: D.^a A. H. M.

Interesados: Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba hoy Cajasur Banco, SAU frente a D. J. A. P. P. y Harri Sur Activos Inmobiliarios, SLU.

Naturaleza: Testimonio Judicial

Objeto: adjudicación

Procedimiento: Ejecución Hipotecaria n.º 491/2013 de 26/01/2017.

Juzgado: Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real –Jaén–.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes:

Hechos:

1.º El día 27 de octubre de 2021, con el asiento de presentación n.º 303 del Diario 104, ha sido presentado en este Registro de la Propiedad, testimonio del Decreto de Adjudicación n.º 13/16 de fecha 26 de enero de 2017, derivado del procedimiento de ejecución hipotecaria, número 491/2013 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Alcalá la Real junto con un mandamiento de cancelación de igual fecha, ambos expedidos por el Letrado de la Administración de Justicia don J. M. C. A.

2.º Dadas las distintas presentaciones del documento realizadas se relacionan a continuación todos los documentos que se acompañan, lo cual permitirá apreciar el alcance exacto de la calificación realizada. Tales documentos son los siguientes:

– Modelo 600 acreditativo de la presentación y liquidación del impuesto de TPO y AJD.

– Sellos consignados en el documento. Uno acreditativo de la presentación del documento a efectos de su liquidación por el impuesto de Plusvalía de fecha 13 de julio de 2017 en el Ayuntamiento de Alcalá la Real; y otro de fecha 25 de octubre de 2017 acreditativo de la presentación en el Ayuntamiento de Alcaudete sin especificar a qué efectos se realiza la presentación.

– Acta de manifestaciones otorgada ante el notario de Córdoba don José María Montero Pérez Barquero de fecha 20 de octubre de 2017, n.º 1.898 de protocolo acreditativa de la transmisión del derecho real de hipoteca a favor de la ejecutante Cajasur Banco, SA).

– Instancia de fecha 2 de octubre de 2017 suscrita por doña M. C. A. S. en representación de la cesionaria del remate Harri Sur Activos Inmobiliarios, SLU, haciendo constar que la finca adjudicada en el procedimiento no se encuentra arrendada.

– Diligencia de ordenación del Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real firmada electrónicamente, de fecha 19 de marzo de 2018 en la que se hace constar que “el requerimiento de pago se realizó en fecha 23 de junio de 2014, por exhorto al Juzgado de Paz de Alcaudete en la persona de D. J. T. M., con DNI (...), familiar del ejecutado, al no poder ser hallado el mismo y encontrarse la finca objeto de la garantía hipotecaria en estado ruinoso y desalojada”.

– Testimonio del Acta de cesión del remate de 3 de junio de 2015, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real Letrado firmado electrónicamente de fecha 6 de noviembre de 2017.

– Diligencia de ordenación del Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real firmada electrónicamente, de fecha 30 de enero de 2019 en la que se hace constar que “que por el Secretario del juzgado de Paz de Alcaudete en fecha 10/04/2018 se intentó realizar el requerimiento de pago en la finca hipotecada (...) de la localidad de Alcaudete, encontrándose dicha finca desalojada y en estado ruinoso, por lo cual procedió a realizar dicho requerimiento en un segundo domicilio en la persona de J. T. M. con DNI n.º (...), familiar del ejecutado, al no poder ser hallado el mismo y en el cual se le hizo saber la obligación que tiene de hacer llegar la documentación entregada a J. A. P. P., con los apercibimientos legales”.

– Diligencia de adición del Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real firmada electrónicamente, de fecha 30 de junio de 2021 en la que se hace constar que “la notificación y requerimiento de pago a la parte prestataria e hipotecante se ha practicado de conformidad con lo dispuesto en la LEC”.

– Diligencia de adición del Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real firmada electrónicamente, de fecha 30 de enero de 2019 en la que se hacen constar las cuentas de cargo y abona del importe correspondiente a la cesión del remate de Cajasur Banco, SA, a Harri Sur Activos Inmobiliarios SLU.

– Testimonio del Auto de fecha 29 de junio de 2021 dictado por la Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real doña Inmaculada Leyva López firmado electrónicamente el 30 de junio de 2021 por la Letrada de la Administración de Justicia del citado Juzgado en el que se hace constar que “el requerimiento de pago se efectuó en el domicilio real del deudor, si bien al no estar presente éste, recibió el mismo su cuñado... Así pues, se tiene por efectuado en forma el requerimiento... ya que el artículo 686 de la LEC no exige que el requerimiento sea personal”.

3.º En dicho Auto se adjudica a Harri Sur Activos Inmobiliarios, SLU, la finca registral número 1.953 del término municipal de Alcaudete, en procedimiento de ejecución hipotecaria, número 491/2013 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Alcalá la Real.

4.º Respecto al requerimiento de pago conforme a la normativa que se dirá en los fundamentos de derecho hay que indicar que el mismo debe de realizarse en la persona del deudor y en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca para requerimientos y notificaciones [en este caso (...) de Alcaudete]. No siendo encontrado el deudor en el domicilio fijado por este en la escritura de hipoteca, el requerimiento podrá ser entregado a la persona mayor de edad que allí se encontrare y manifieste tener con el requerido relación personal o laboral. No obstante, será válido el requerimiento realizado fuera del domicilio fijado por el deudor y que conste en el registro, siempre que en este caso se realice personalmente al deudor y no a otra persona diferente. Finalmente, intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas antes citadas, y realizadas por la oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de la LEC.

Por tanto, el requerimiento realizado en un domicilio distinto al fijado por el deudor en la escritura de hipoteca y que conste en el registro sólo será admisible si se ha realizado personalmente al deudor, no a otra persona diferente.

En este caso de los diferentes documentos que se acompañan resulta lo siguiente:

a) De la Diligencia de ordenación del Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real, firmada electrónicamente, de fecha 19 de marzo de 2018 resulta que “el requerimiento de pago se realizó en fecha 23 de junio de 2014, por exhorto al Juzgado de Paz de Alcaudete en la persona de J. T. M., con DNI (...), familiar del ejecutado, al no poder ser hallado el mismo y encontrarse la finca objeto de la garantía hipotecaria en estado ruinoso y desalojada”.

Esta diligencia indica haberse realizado el requerimiento en la finca hipotecada, la cual está situada en la c/ (...) de Alcaudete, que es diferente del domicilio fijado por el deudor a efectos de requerimientos y notificaciones en (...), por cuyo motivo se considera que no se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 686 de la LEC.

b) De la Diligencia de ordenación del Letrado de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real firmada electrónicamente, de fecha 30 de enero de 2019 resulta que “que por el Secretario de Juzgado de Paz de Alcaudete en fecha 10/04/2018 se intentó realizar el requerimiento de pago en la finca hipotecada sita en (...) de la localidad de Alcaudete, encontrándose dicha finca desalojada y estado ruinoso, por lo cual se procedió a realizar dicho requerimiento en un segundo domicilio en la persona de J. T. M. con DNI..., familiar del ejecutado, al no poder ser hallado el mismo y en el cual se le hizo saber la obligación que tiene de hacer llegar la documentación entregada a Juan Antonio Porras Peláez con los apercibimientos legales”.

Esta diligencia introduce cierta confusión en el proceso de notificación ya que expresa que “se intentó realizar el requerimiento de pago en la finca hipotecada sita en (...)”. La finca hipotecada está situada en la calle (...), y el domicilio fijado para notificaciones está situado en (...), luego la diligencia no aclara nada al respecto, sino que embrolla algo más la cuestión, pero en cualquier caso resulta insuficiente porque termina señalando que el requerimiento se realizó fuera del domicilio señalado por el deudor a una persona distinta de éste con lo cual resulta insuficiente.

c) Del Auto de fecha 29 de junio de 2021 dictado por la Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real doña Inmaculada Leyva López firmado electrónicamente el 30 de junio de 2021 resulta finalmente que “el requerimiento de pago se efectuó en el domicilio real del deudor, si bien al no estar presente éste, recibió el mismo su cuñado... Así pues, se tiene por efectuado en forma el

requerimiento... ya que el artículo 686 de la LEC no exige que el requerimiento sea personal”.

Este Auto tampoco resuelve la cuestión calificada ya que del mismo resulta también que el requerimiento se ha realizado en un domicilio distinto del que consta en el Registro y a una persona diferente del deudor, lo cual no resulta admisible por lo que se ha indicado al principio de este punto 2.º, y por lo que se dirá en los Fundamentos de Derecho.

El Auto además deja sin efecto una Diligencia de Ordenación de 30 de abril de 2020 cuyo contenido se ignora, y que, si resulta ser una de las que se aportan, se refiere a los medios de pago y nada tiene que ver con lo que ahora se cuestiona sobre el requerimiento de pago.

d) Finalmente de la Diligencia de adición del Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Alcalá la Real firmada electrónicamente, de fecha 30 de junio de 2021 resulta que “la notificación y requerimiento de pago a la parte prestataria e hipotecante se ha practicado de conformidad con lo dispuesto en la LEC”.

Esta Diligencia tampoco aclara nada respecto a la cuestión del requerimiento de pago ya que aparece en cierta forma contradicha por todos los documentos anteriores.

Subsanación: Aclaración del Auto expresando si el requerimiento de pago se efectuó en el domicilio fijado por el deudor en el Registro sito en (...) o en otro domicilio diferente.

5.º No consta la firmeza del Decreto de adjudicación: conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de Créditos Inmobiliarios los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados antes del 15 de mayo de 2013 cuya fecha sea anterior a 14 de Julio de 2019, sólo pueden considerarse firmes si se justifica que con anterioridad a la entrada en vigor la Ley 5/2019 se había puesto en posesión del inmueble al adquirente o en caso contrario que se ha notificado personalmente al deudor su derecho a interponer recurso extraordinario de revisión y que dicho deudor no ha interpuesto el recurso en plazo, o bien que habiéndolo hecho ha sido desestimado mediante resolución judicial firme.

Subsanación: Diligencia de subsanación del letrado de la Administración de Justicia en la que conste:

a) Que con anterioridad a la entrada en vigor la Ley 5/2019 se había puesto en posesión del inmueble al adquirente.

b) En otro caso, que se ha notificado personalmente al deudor su derecho a interponer recurso extraordinario de revisión y que:

- El deudor no ha interpuesto el recurso en plazo.
- El deudor ha interpuesto el recurso en plazo y el mismo ha sido desestimado mediante resolución judicial firme.

Alternativamente no será preciso justificar estos extremos si se acredita que el procedimiento se inició después de 15 de mayo de 2013.

Fundamentos de Derecho

1.º Respecto a lo señalado en el punto 2.º de los “Hechos”: En el presente caso se califica el indicado testimonio del decreto de ejecución hipotecaria, en el que se observa que no consta expresamente que se haya practicado la notificación y requerido de pago a la parte prestataria e hipotecante en el domicilio fijado por la misma en la escritura de constitución de hipoteca y que consta en el registro a efectos de notificaciones.

No resultando que dicha notificación se haya hecho en la persona del deudor hipotecario, ejecutado, don J. A. P. P., debe de constar al menos que la notificación y requerimiento de pago en la persona del familiar del ejecutado don J. T. M., se ha realizado en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca e inscrito en el registro para la práctica de requerimientos y notificaciones. En caso contrario, y

conforme a la doctrina que se dirá, la notificación y requerimiento de pago a persona diferente del deudor y fuera del domicilio fijado a efectos de requerimientos y notificaciones no puede ser considerado eficaz pudiendo generar indefensión judicial.

Dicho Requerimiento de pago está regulado por el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: "1. En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. (...) 2. A estos efectos, el requerimiento al deudor y en su caso las notificaciones al tercer poseedor hipotecante no deudor y titulares, en su caso, de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, habrá de realizarse en el domicilio que conste consignado por cada uno de ellos en el Registro. No hallándose el destinatario en el domicilio fijado por este en la escritura de hipoteca, el requerimiento podrá ser entregado a la persona mayor de edad que allí se encontrare y manifieste tener con el requerido relación personal o laboral (...) No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el Notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación. (...) 3. Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164.

Siendo este requerimiento en el domicilio fijado en la escritura de hipoteca a efectos de notificaciones, uno de los trámites esenciales del procedimiento de ejecución hipotecaria cuyo cumplimiento está expresamente sujeto a la calificación del Registrador por imperativo del Artículo 132 de la LH según el cual 'A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: Que se ha 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 certificación de cargas en el procedimiento'. Dicho artículo debe conectarse necesariamente con el artículo 686 Ley de Enjuiciamiento Civil que establece que: 'En el mismo auto en que se despachó ejecución se mandará que se requiera de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro' Sobre el domicilio que resulte vigente en el Registro, se refieren los artículos 682 y 683 LEC. La importancia de este trámite ha sido resaltada por reiterada jurisprudencia del TS y así cabe citar por todas la STS de 2 Feb. 2007, rec. 758/2000, en el que señala que 'el procedimiento judicial sumario se basa en la especial fuerza ejecutiva del título inscrito y exige, ciertamente, que el requerimiento de pago se haga en el domicilio que resulte vigente en el Registro (Regla 3.^a Tercero, Regla 4.^a Cuarto del artículo 131 de la Ley Hipotecaria). Según ha sentado esta Sala 'la referencia al domicilio vigente según el registro deber ser integrada con la regla del artículo 130 de la Ley Hipotecaria, que exige, para poder tramitar la reclamación por el cauce del procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine un domicilio, que fijare el deudor, para la práctica de requerimientos y notificaciones cuyo domicilio podrá cambiarse después, con o sin la conformidad del acreedor, especialmente en caso de tratarse de un adquirente posterior a la finca, como se previene en el párrafo último del precepto (artículo 130 de la Ley Hipotecaria entonces vigente)' (STS 17 de febrero de 2006, recurso número 2259/1999). Ahora bien, en los supuestos concretos en que esta Sala ha abordado la trascendencia de comunicación, en el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y la indefensión que se deriva de su incumplimiento, se ha sentado, con carácter general, que 'todos los requisitos y notificaciones que contempla el artículo 131 de la Ley Hipotecaria tienen la categoría de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento para el que sirven, cuya

regulación, a través del conjunto de reglas que lo integran, no sólo obedece a una mejor realización de los créditos hipotecarios, sino, también, a un propósito de conseguir una adecuada y efectiva protección de los intereses de los deudores' (STS 5 de mayo de 2005, recurso número 4380/98). Tal proclamada salvaguarda de los derechos del deudor ejecutado (también del tercer poseedor), como finalidad inherente al acto de intimación al ejecutado en el procedimiento judicial sumario, se viene reiterando desde antaño por esta Sala (STS de 27 de diciembre de 1933 o de 18 de noviembre de 1957). En este sentido se ha sentado, incluso, que 'la indefensión se considera ínsita en la violación de las reglas que dan lugar a la nulidad, dada precisamente, la naturaleza del proceso de ejecución que ha de ajustarse, formalmente, al cumplimiento de las mismas en función de la precariedad de medios que tiene el deudor para su defensa' -STS 8 de febrero de 2005, después recogida por otras de 5 de mayo de 2005, recurso número 4380/1998 y 14 de septiembre de 2006, recurso número 4670/198-). Resoluciones de la D.G.R.N. de fechas 16 de octubre del año 2013 y 22 de julio del año 2014.-"

Dicho criterio de calificación fue ratificado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14 de octubre del año 2015, que, en su Fundamento de Derecho Quinto, hizo constar literalmente lo siguiente:

"5. Siguiendo la estela marcada por la doctrina del Tribunal Constitucional, este Centro Directivo en una reciente Resolución de 9 de julio de 2015, como ya admitiera la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1947, ha considerado correcto que, cuando no resulta posible al Juzgado verificar la notificación y el requerimiento en el domicilio que aparece en el Registro, sea válida la efectuada en el domicilio real del deudor, puesto que si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal no cabe duda que el deudor fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él, resultando indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial. En el caso que ahora nos ocupa el Juzgado, una vez que ha intentado sin éxito la notificación en el domicilio registralmente vigente, y antes de acudir a los edictos, ha optado, de acuerdo con la línea marcada por el Tribunal Constitucional, por realizar dicha notificación en el domicilio social de la entidad deudora. Ahora bien, dada la trascendencia que tiene la correcta realización de esta notificación, deben adoptarse las garantías necesarias para asegurar que la misma se realiza personalmente con el ejecutado, a fin de evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución. En el caso de las sociedades mercantiles eso exige que la diligencia de notificación se lleve a efecto con los administradores de la sociedad, que son quienes ostentan la representación de la misma, o, en su defecto, con un apoderado que tenga facultades suficientes al respecto (vid. Resolución de 5 de marzo de 2014). En el presente expediente consta que cuando la registradora emitió su calificación únicamente se había acreditado que la notificación en el domicilio social la recibió una persona que manifestaba ser empleado de la sociedad. Pero sólo se ha certificado de manera expresa que el requerimiento lo ha recibido el representante legal de la ejecutada en el informe que la secretaria del Juzgado ha emitido para que se tenga en cuenta en la tramitación de este recurso. En este sentido es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello no pueden considerarse en la resolución de este recurso el informe remitido por la secretaria del Juzgado y del que resulta que dicho requerimiento se hizo en la persona de su representante legal, don L. M. S. J. D. Por ello procede confirmar, en los términos expuestos, el defecto consignado en la nota de calificación. Todo ello sin perjuicio de que, conforme al artículo 108 del

Reglamento Hipotecario, se vuelva a presentar el título con los documentos aclaratorios correspondientes, a efectos de que pueda ser objeto de una nueva calificación.

2.º Respecto a lo señalado en el punto 3.º de los “Hechos”: La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 5/2019, de Créditos Inmobiliarios se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que el procedimiento de ejecución se haya iniciado antes del 15 de mayo de 2013. Entendemos que se ha iniciado antes cuando la demanda se interpuso antes de dicha fecha (en este caso se trata de un procedimiento iniciado en el año 2012. Autos 593/2012)

2. Que el decreto de adjudicación sea anterior a 14 de Julio de 2019 (en este caso es de 15 de abril de 2019).

Dándose dichos requisitos temporales, es preciso acreditar alguna de las siguientes circunstancias para que el decreto sea inscribible:

a) Que con anterioridad a la entrada en vigor la Ley 5/2019 (16 de Junio de 2019) se había puesto en posesión del inmueble al adquirente.

b) En otro caso, que se ha notificado personalmente al deudor su derecho a interponer recurso extraordinario de revisión y que:

- El deudor no ha interpuesto el recurso en plazo.
- El deudor ha interpuesto el recurso en plazo y el mismo ha sido desestimado mediante resolución judicial firme.

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho 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 artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior calificación (...)

Alcalá la Real a 18 de noviembre de 2021. El Registrador (firma ilegible) Firmado: José-E. Luzón Tello».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. H. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.», interpuso recurso el día 30 de diciembre de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«Resolución. El registrador de la propiedad de Alcalá La Real, por nota de calificación de fecha 18 de noviembre de 2021, deniega la inscripción del decreto de adjudicación n.º 13/2016 y mandamiento de cancelación de cargas dictado por el juzgado de primera instancia n.º 1 de Alcalá La Real con fecha 26 de enero de 2017, en la ejecución hipotecaria 491/2013, sobre la finca registral número 1.943, por no acreditarse la notificación y requerimiento de pago al deudor hipotecario, y por otro lado,

por no dar cumplimiento a la DT 3 de la Ley 5/2019, en materia de notificación de la posibilidad del recurso extraordinario de revisión.

Antecedentes necesarios: la finca hipotecada y que consta como domicilio a efecto de notificaciones es una finca en estado ruinoso sin que nadie more en ella y que ha sido objeto de toma de posesión por entrega voluntaria de las llaves por el deudor.

Esto lo refleja el decreto de adjudicación cuando dice en los antecedentes de hecho tercero:

Notificándose esta resolución, en fecha 10-04-2014 a don J. T. M., quien dice ser familiar de J. A. P. P. con los apercibimientos legales, por comparecencia en el Juzgado de Paz de Alcaudete al que fue requerido, manifestando que la finca Registral objeto de la presente ejecución se encuentra desocupada y en estado ruinoso, además de no constituir la vivienda habitual del ejecutado.

Y antecedente de hecho cuarto:

Igualmente, al no constituir la finca Registral objeto del presente procedimiento vivienda habitual de los ejecutados, no es de aplicación la Ley 1/2013 de 14 de mayo.

Conforme al antecedente de hecho primero: El procedimiento hipotecario se inició veinte la ley 1/2013 (BOE 15/5/2013 entrada en vigor ese día:

“formuló demanda de ejecución hipotecaria, frente a don J. A. P. P., con DNI (...) en fecha 26-11-2013”

Primero. Extralimitación en la función calificador por el registrador de la propiedad.

El registrador debe calificar bajo su responsabilidad los documentos presentados para su inscripción o anotación como señala el art. 18 LH y 100 RH en relación con los documentos judiciales,

Artículo 100 RH.

La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En este orden de cosas, la calificación a realizar por el registrador de la propiedad se limitará a comprobar determinadas cuestiones tasadas legalmente, que se refieren a aspectos formales sin entrar a valorar o cuestionar el contenido de los documentos judiciales. En este sentido la Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo n.º 625 de 21-11-2017 indica,

“Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificador que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Esta función calificador no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.” (...)

Esta jurisprudencia se reitera por el propio Tribunal Supremo en la sentencia n.º 315/2019 de 4 de junio, donde afirma que el control formal es competencia del registrador, no así el control de contenido, o el control sobre exigencias que se entiendan incluidas en ese control de formalidades, y que traen causa de un proceso valorativo realizado por el registrador, para considerar que determinados actos son formalidades extrínsecas necesarias, pues ello excede de la competencia del registrador de la propiedad:

“El registrador puede controlar esta exigencia legal al calificar la escritura de venta directa. Pero el control afecta a la existencia de esa autorización judicial, no al cumplimiento de otros requisitos o condiciones que pudieran haberse previsto en el plan de liquidación y que presupongan una valoración jurídica que no le corresponde, como pudieran ser los términos y condiciones de la venta previstos en el plan.” (...)

La propia DGSJFP, en sus resoluciones de 05-02-2021 (BOE 18/02/2021), 11/02/2021 (BOE 25-02-2021), 13/10/2021 (BOE 12/11/2021) ha reconocido esta matización correctora de la función registral, recordando que la función del registrador no puede entrar a valorar los hechos acreditados y verificados por el juzgado, sino simplemente cuestionar en su caso, la existencia de estos datos en la resolución que se ha de inscribir/anotar.

“En el caso objeto de este expediente, aunque el párrafo añadido al mandamiento cancelatorio no es un ejemplo de claridad, no se puede obviar lo que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017. El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hicieran constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal.

Pero en ningún caso el Tribunal Supremo cuestiona la decisión de la Audiencia cuando esta afirma en su sentencia: ‘Del relato de hechos, no discutido, se desprende que hubo intervención y conocimiento de los acreedores titulares de la carga cuya cancelación nos ocupa, de la existencia de un plan de liquidación que contemplaba la venta de la empresa con la totalidad de activos. También lo hubo de que se produjo una única oferta, no mejorada, con determinados compromisos en relación con la continuidad de la actividad empresarial, pero con total ausencia en la asunción de otras cargas, sin más compromisos que los que figuran en el plan de liquidación aprobado, y de que se autorizó la venta y una vez producida se ordenó la oportuna cancelación. En todos esos trámites intervinieron los acreedores llegando a discutir alguna decisión judicial obteniendo las oportunas resoluciones judiciales que ponderaron los intereses en conflicto’.

Es más, la Sentencia del Tribunal Supremo da a entender que, en efecto, se ha acreditado en las actuaciones judiciales previas que se han cumplido los requisitos exigidos por el artículo 155.4 de la Ley Concursal cuando afirma: “Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos”

Concluyendo la DGSJ y FP:

“Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos”(…)

Segundo. En el presente caso, junto al decreto de adjudicación constan como relacionadas las resoluciones judiciales, dictadas por el LAJ (de 19 de marzo de 2018; 30 de enero de 2019; 30 de junio de 2019) y por el propio juez (auto de 29 de junio de 2021) donde señalan que la notificación y requerimiento de pago se ha realizado conforme señala el art. 686 LEC.

Siguiendo la jurisprudencia del TS y al propia de la Dirección General tras la STS 625/2017, la resolución impugnada excede de las funciones calificadoras atribuidas al registrador en la medida que consta expresamente que la notificación se ha efectuado al deudor, con las garantías del art. 686 LEC, tanto en las resoluciones del LAJ, como por resoluciones dictadas por el juez y en concreto el auto de 29/6/2021.

Tercero. Notificación al deudor hipotecario.

La notificación y requerimiento de pago al deudor del proceso hipotecario es un elemento esencial del proceso sumario hipotecario, y así es reconocido por el TC y por el TS.

Al respecto el artículo 686 LEC, regula esta situación:

“Artículo 686. Requerimiento de pago.

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

En el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior habrán de incluirse las indicaciones contenidas en el artículo 441.5, produciendo iguales efectos.

2. Sin perjuicio de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no se practicará el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581.

A estos efectos, el requerimiento al deudor y en su caso las notificaciones al tercer poseedor hipotecante no deudor y titulares, en su caso, de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, habrá de realizarse en el domicilio que conste consignado por cada uno de ellos en el Registro. El requerimiento o notificación se hará por el Notario, en la forma que resulte de la legislación notarial, en la persona del destinatario, si se encontrare en el domicilio señalado. No hallándose en el domicilio, el Notario llevará a efecto la diligencia con la persona mayor de edad que allí se encontrare y manifieste tener con el requerido relación personal o laboral. El Notario hará constar expresamente la manifestación de dicha persona sobre su consentimiento a hacerse cargo de la cédula y su obligación de hacerla llegar a su destinatario.

No obstante, lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el Notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación.

En caso de que el destinatario sea una persona jurídica el Notario entenderá la diligencia con una persona mayor de edad que se encontrare en el domicilio señalado en el Registro y que forme parte del órgano de administración, que acredite ser representante con facultades suficientes o que a juicio del Notario actúe notoriamente como persona encargada por la persona jurídica de recibir requerimientos o notificaciones fehacientes en su interés.

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

La notificación al deudor debe hacerse en el domicilio registral (686.1 LEC) y en su defecto la notificación se hará en cualquier otro lugar donde se le encuentre y en su defecto por edictos (art.686.3 LEC). Excepcionalmente no será necesario que se

requiera de pago si esté acto se hizo extrajudicialmente, aunque si será necesario que se le notifique el proceso hipotecario (art. 686.2 LEC).

El proceso hipotecario es una especialidad del proceso ejecutivo (art. 681 LEC), quien en defecto de sus normas acude a la normativa general fijada en el Libro I de la LEC. En este orden de cosas, el art. 161 LEC, regula la notificación al deudor, admitiendo el apartado tercero del art. 161, la posibilidad de notificación a parientes y otras personas que se haga en domicilio que conste en registros públicos siempre que haga constar en la diligencia de notificación, la persona que lo recibe, el parentesco y a la advertencia a quien lo recibe de su deber de entrega.

El registrador, sea con los debidos respetos [sic], aplica la normativa del art. 686.2 LEC para el requerimiento de pago, a un supuesto que no es el contemplado, u obvia que la normativa aplicable es la general del art. 161 LEC. El art. 686.2 LEC, lo que norma es la sustitución del requerimiento judicial de pago por el extrajudicial notarial, pero nada más, sin que quepa realizar una aplicación analógica de un supuesto concreto a todo otro supuesto que no guarda identidad de razón, y que además tiene su propia regulación con lo que la analogía se excluye. Además, de no darse la misma pues uno es regido por normas de derecho privado como es el requerimiento notarial de pago y otra la notificación del proceso judicial y por extensión del requerimiento regido por normas públicas procesales y con garantes distintos uno, uno notario y otro un juez.

A mayor abundamiento, que el requerimiento notarial de pago (art. 686.2 LEC) no regule expresamente que la notificación en domicilio distinto al registral se haga en parientes como si se admite si se hace en el domicilio registral no supone sin más rechazar su posibilidad.

En este orden de cosas, una interpretación como la realizada por el registrador, sea con los debidos respetos, supone no tener en cuenta que la norma aplicable es el art.686.3 en relación con el art. 161 LEC, y no el art. 686.2 LEC. Por otro lado, interpretar que solo cabe la notificación personal cuando el domicilio donde se practica no es el registral supone desconocer el art. 161 LEC, sobre notificaciones a parientes, y aplicar como complemento el art. 686.2 LEC, en aras a la tutela del deudor.

Pero esta interpretación integradora y protectora del deudor, más allá de desconocer el art. 161 LEC, es contraria a la función calificadora del registrador como ha recogido recientemente el TS en su Sentencia n.º 866/2021 de 15 de diciembre, al indicar:

“Pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del art. 671LEC.”

“9. En suma, por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral. Por lo que el recurso de casación debe ser desestimado.”

Por último, no debe olvidarse que la notificación se realiza en el domicilio del deudor, para que comparezca en sede judicial a través de juzgado de paz, acudiendo el deudor notificado no de manera personal sino representado por su pariente, que es quien materialmente recoge la notificación del proceso.

Consecuencia de lo anterior es que el registrador debe calificar e inscribir el decreto de adjudicación pues las razones de rechazo exceden de su función calificadora, tanto por negar el valor de la interpretación judicial que se hace en diversas resoluciones como por sostener una interpretación que excede de sus funciones al pretender negar el art. 161 LEC por remisión del art.686.3 LEC, y pretender que sea aplicable el art. 686.2 LEC que está previsto para otro supuesto.

Cuarto. Sobre la disposición transitoria Tercera de la Ley S/2019.

Disposición transitoria tercera. Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. 1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al

entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. Esté artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.”

El registrador sea con todos los respetos considera que la resolución no es firme y procede a aplicar la ley 5/2019 de contratos de crédito inmobiliario, en concreto la disposición transitoria tercera, pero entendemos que ello no procede.

El propio testimonio del decreto de adjudicación, que fue presentado a su calificación ya dice expresamente que la resolución es firme,

“se ha dictado el decreto que tiene el carácter de firme y que transcrito literalmente es como a continuación se expresa:”

Con lo que negar este carácter supone un exceso registral pues hace aplicable una regulación no aplicable temporalmente. Además, el registrador niega que la finca haya sido poseída, suponiendo sin más en contra de esta parte, que no goza de posesión de la finca, para hacer aplicable la ley 5/2019. De hecho, la entrega de la posesión fue pacífica entre las partes sin necesidad de recurrir al auxilio judicial, pues no olvidemos que se trata de una finca en estado ruinoso, y desocupada. Por tanto, la conjunción de estos dos elementos, firmeza expresa del decreto 13/16 y posesión hacen que, no obstante, lo que después se dirá, no sea aplicable la DT3.ª ley 5/2019, pues el proceso hipotecario está finalizado

Por otro lado, y de manera más sustantiva es necesario negar la aplicación de esta norma protectora de los consumidores, pues como expresamente refiere en el antecedente de hecho cuarto del decreto 13/16, no es aplicable la ley 1/2013, y por extensión la ley 5/2019, al no tratarse de vivienda habitual, por lo que los mecanismos protectores instrumentalizados en estas normas a favor de consumidores sobre la vivienda habitual desaparecen, por lo que no cabe invocar su existencia o inexistencia para negar la inscripción.

A mayores el proceso se inicia cuando ya es aplicable la ley 1/2013, sin que el deudor demandado y debidamente notificado manifestará causa de oposición alguna basada en abusividad alguna, como así afirma el antecedente de hecho primero, con lo que el mecanismo del recurso extraordinario basado en causa de abusividad al que se refiere la DT3.ª Ley 5/2019 no es aplicable, pues el deudor pudo ejercitar esas causas de oposición y no lo hizo.

Consecuencia de lo anterior, es que tampoco existe este segundo defecto al que se refiere el registrador, interesando que se elimine de su calificación y proceda en consecuencia a inscribir el decreto de adjudicación y posterior cancelación de cargas.

Por todo lo expuesto, solicito al Registrador de la Propiedad, que, tras la interposición de este recurso, del que se solicita acuse recibo, revoque la resolución de fecha 18 de noviembre de 2021, acordando inscribir el decreto de adjudicación de 26 de enero de 2017 y mandamiento de cancelación de cargas; en caso contrario, de mantener la calificación, forme expediente que habrá de remitir a la Dirección General».

IV

El registrador de la Propiedad, a la vista del escrito de recurso, emitió informe, rectificando la calificación en cuanto al segundo de los defectos observados y confirmándola en cuanto al primero de ellos, formó expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 155, 161 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; la Sentencias del Tribunal Constitucional de 14 de julio de 1988, 11 de mayo de 2015 y 12 de julio de 2021; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1947, 29 de noviembre de 1984, 24 de julio de 1991, 2 de abril y 23 de octubre de 1992 y 3 de diciembre de 2004, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2010, 27 de junio de 2011, 7 de marzo, 22 de mayo y 16 de octubre de 2013 y 9 de julio de 2015.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio del decreto de adjudicación de fecha 26 de enero de 2017, derivado del procedimiento de ejecución hipotecaria número 491/2013, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Alcalá la Real, junto con un mandamiento de cancelación de igual fecha. En dicho testimonio se adjudica a la sociedad «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.» la finca registral número 1.953 del término municipal de Alcaudete.

En el antecedente de hecho tercero del decreto de adjudicación se expresa que «notificándose esta resolución, en fecha 10-04-2014 a Don J. T. M., quien dice ser familiar de J. A. P. P. [el deudor] con los apercibimientos legales, por comparecencia en el Juzgado de Paz de Alcaudete».

A los citados documentos y en lo que aquí interesa se acompañan los siguientes:

– Diligencia de ordenación del letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Alcalá la Real, firmada electrónicamente, de fecha 19 de marzo de 2018 de la que resulta que «el requerimiento de pago se realizó en fecha 23.06.2014 por exhorto al Juzgado de Paz de Alcaudete en la persona de J. T. M., con DNI (...), familiar del ejecutado, al no poder ser hallado el mismo y encontrarse la finca objeto de la garantía hipotecaria en estado ruinoso y desalojada».

– Diligencia de ordenación del letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Alcalá la Real firmada electrónicamente, de fecha 30 de enero de 2019, en la que se hace constar que «que por el Sr. Secretario del Juzgado de Paz de Alcaudete en fecha 10/04/2018 se intentó realizar el requerimiento de pago en la finca hipotecada sita en (...) de la localidad de Alcaudete, encontrándose dicha finca desalojada y en estado ruinoso, por lo cual procedió a realizar dicho requerimiento en un segundo domicilio en la persona de J. T. M. con DNI n.º (...), familiar del ejecutado, al no poder ser hallado el mismo y en el cual se le hizo saber la obligación que tiene de hacer llegar la documentación entregada a J. A. P. P., con los apercibimientos legales».

– Diligencia de adición del letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Alcalá la Real firmada electrónicamente, de

fecha 30 de junio de 2021, en la que se hace constar que «la notificación y requerimiento de pago a la parte prestataria e hipotecante se ha practicado de conformidad con lo dispuesto en la LEC».

– Auto, de fecha 29 de junio de 2021, dictado por la jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Alcalá la Real, doña Inmaculada Leyva López, firmado electrónicamente el día 30 de junio de 2021 del que resulta que «el requerimiento de pago se efectuó en el domicilio real del deudor, si bien al no estar presente éste, recibió el mismo su cuñado, D. J. A. P. P., al cual se le advirtió de que informara a su cuñado de tal requerimiento. Así pues, se tiene efectuado en forma el requerimiento (...) ya que, el artículo 686 de la LEC no exige que el requerimiento sea personal».

De la inscripción constitutiva de la hipoteca resulta que la finca hipotecada está situada en C/ (...) y así mismo consta que el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones está situado en la plaza (...).

El único defecto que es objeto de recurso consiste en que, a juicio del registrador, no consta expresamente que se haya practicado la notificación y requerido de pago a la parte prestataria e hipotecante en el domicilio fijado por la misma en la escritura de constitución de hipoteca y que consta en el Registro a efectos de notificaciones.

No resultando que dicha notificación se haya hecho en la persona del deudor hipotecario, ejecutado, don J. A. P. P., debe de constar al menos que la notificación y requerimiento de pago en la persona del familiar del ejecutado don J. T. M., se ha realizado en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca e inscrito en el Registro para la práctica de requerimientos y notificaciones. Considera así mismo que el requerimiento realizado en un domicilio distinto al fijado por el deudor en la escritura de hipoteca y que conste en el Registro sólo será admisible si se ha realizado personalmente al deudor, no a otra persona diferente.

2. En primer lugar y en cuanto alcance de la actuación del registrador en materia de requerimiento y notificaciones, 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.

Entre ellos 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, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pueda 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.

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 solo 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.

En consecuencia, la calificación registral en estos casos exige la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario).

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

3. Entrando en el fondo del recurso, el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el requerimiento en el caso de ejecución hipotecaria, estableciendo en su número 1: «En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro.

Cuando dicha notificación no resulta posible, el propio artículo 686.3, en la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, vigente cuando se produjo el requerimiento que se analiza en el presente expediente, señalaba: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley».

No obstante, la dicción literal de la ley, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal.

La doctrina del Tribunal Constitucional sobre los actos de comunicación se ha recogido en su reciente Sentencia número 145/2021, de 12 de julio, recaída en recurso de amparo 2205/2020 respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado en procedimiento de ejecución hipotecaria, vigente la citada redacción del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

«Este Tribunal se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre el problema aquí planteado acerca de la comunicación del procedimiento de ejecución hipotecaria en el caso de que sea negativa la notificación y el requerimiento de pago en el domicilio que consta en la escritura del préstamo o en el Registro de la Propiedad y, más concretamente, sobre la necesidad de que el órgano judicial agote las posibilidades de averiguación del domicilio real antes de acudir a la notificación por edictos. Así, con carácter general, ha 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 (por todas, SSTC 40/2005, de 28 de febrero, FJ 2; 293/2005, de 21 de noviembre, FJ 2, y 245/2006, de 24 de julio, FJ 2)” (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 3). “Esta misma doctrina la hemos aplicado en el procedimiento de ejecución hipotecaria afirmando que es necesario que el órgano judicial agote los medios que tenga a su alcance para notificar al ejecutado la existencia del proceso en su domicilio

real, de modo que, una vez que surjan dudas razonables de que el domicilio señalado en la escritura del préstamo hipotecario y que figura en el Registro sea el domicilio real del ejecutado, le es exigible que intente, en cumplimiento del deber de diligencia que en orden a la realización de los actos de comunicación procesal le impone el art. 24.1 CE, el emplazamiento personal del ejecutado en el domicilio que figure en las actuaciones, distinto del que consta en la escritura de préstamo hipotecario y en el Registro (SSTC 245/2006, de 24 de julio, FJ 4; 104/2008, de 15 de septiembre, FJ 3, y 28/2010, de 27 de abril, FJ 4) (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 4).

Para el Tribunal, “desde una estricta perspectiva constitucional, procede realizar una interpretación secundum constitutionem del art. 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el art. 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24.1 CE, de manera que la comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria solo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado” (STC 122/2013, FJ 5).

Esta doctrina ha sido reiterada en pronunciamientos posteriores (SSTC 83/2018, de 16 de julio, FJ 4; 29/2020, de 24 de febrero, FJ 3; 62/2020, de 15 de junio, FJ 2, y 86/2020, de 20 de julio, FJ 2, entre otras)».

En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

4. En el supuesto de este expediente, la cuestión que se plantea es determinar si la notificación efectuada ha sido realizada de manera correcta.

Como se ha relacionado anteriormente, el requerimiento debe hacerse en primer lugar en el domicilio señalado en la escritura de préstamo hipotecario y consignado en la inscripción de la hipoteca.

En el caso de que la notificación en dicho domicilio resulte infructuosa, deberá procederse conforme a la doctrina constitucional antes expuesta y según resulta del artículo 686.3: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

El registrador entiende que, si la notificación se ha efectuado fuera del domicilio señalado en el Registro, debe hacerse personalmente.

Sin embargo, tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en la escritura y en el Registro, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

En efecto, lo señalado en el citado artículo 686.3 debe completarse, con las salvedades correspondientes, con lo dispuesto en el artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

«3. Si el domicilio donde se pretende practicar la comunicación fuere el lugar en el que el destinatario tenga su domicilio según el padrón municipal, o a efectos fiscales, o según registro oficial o publicaciones de colegios profesionales, o fuere la vivienda o local arrendado al demandado, y no se encontrare allí dicho destinatario, podrá efectuarse la entrega a cualquier empleado, familiar o persona con la que conviva, mayor de 14 años, que se encuentre en ese lugar, o al conserje de la finca, si lo tuviere,

advirtiendo al receptor que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso, si sabe su paradero...En la diligencia se hará constar 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 o la cédula y la relación de dicha persona con el destinatario, produciendo todos sus efectos la comunicación así realizada».

5. En el presente expediente, por la jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Alcalá la Real, doña Inmaculada Leyva López, se manifiesta que «el requerimiento de pago se efectuó en el domicilio real del deudor, si bien al no estar presente éste, recibió el mismo su cuñado, D. J. A. P. P., al cual se le advirtió de que informara a su cuñado de tal requerimiento. Así pues, se tiene efectuado en forma el requerimiento (...) ya que, el artículo 686 de la LEC no exige que el requerimiento sea personal».

Y, por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Alcalá la Real firmada electrónicamente, de fecha 30 de junio de 2021, se hace constar que «la notificación y requerimiento de pago a la parte prestataria e hipotecante se ha practicado de conformidad con lo dispuesto en la LEC».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 28 de marzo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.