III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22849 *Resolución de 15 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Valladolid n.º 5 a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña Y. P. V., en nombre y representación de la entidad «Banco Santander, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Valladolid número 5, don Alejandro Forero San Martín, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Valladolid se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1042/2010, habiéndose dictado el día 3 de diciembre de 2012 decreto de adjudicación en favor de la entidad «Banco Popular Español, S.A.».

II

Presentado testimonio del mencionado decreto, junto con mandamiento de cancelación y otra serie de documentos complementarios, en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento.

Notario [sic] Valladolid Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Valladolid.
Protocolo 1042/2010.
Fecha 17/01/2013.
Datos de presentación.
Número de entrada: 262.
Fecha: 19/01/2026.
Asiento: 128.
Diario: 2026.

Alejandro Forero San Martín, registrador de la propiedad interino del Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento arriba relacionado, y teniendo en cuenta los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Con los datos indicados se presentan en este Registro de la Propiedad testimonio y mandamiento expedidos el día 17 de enero de 2013 por la Secretaria Judicial Doña G. M. I., en los autos de ejecución hipotecaria 1042/2010, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número Doce de Valladolid, a instancia de Banco Popular Español, SA, contra J. M. R. B. y M. A. S. M., en ejecución de, entre otras, la hipoteca de la

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

inscripción 6.ª de la finca registral 7.414 de La Cistérniga. Los citados documentos transcriben el decreto firme dictado en el procedimiento el día 3 de diciembre de 2012, por el que se adjudica la finca 7.414 de La Cistérniga al ejecutante Banco Popular Español, SA, y se ordena la cancelación de cargas en dicha finca.

Se acompañan los siguientes documentos:

A) Testimonio expedido y firmado electrónicamente el día 21 de abril de 2022 por Doña G. M. I., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Doce de Valladolid, de:

– Diligencia de ordenación dictada el día 18 de julio de 2011 por la que se ordena requerir de pago a la ejecutada M. A. S. M., mediante edictos que se publicarán en el Tablón de Anuncios del Juzgado, indicando que una vez haya transcurrido el plazo de requerimiento se señalará para subasta.

– Diligencia de ordenación dictada el día 2 de mayo de 2012 por la que, habiendo resultado negativas las gestiones realizadas para conocer el domicilio o residencia actual de los herederos de J. M. R. B., se acuerda notificar y requerir a la parte demandada herederos de J. M. R. B. por medio de edicto, que se fijará en el tablón de anuncios del órgano judicial.

– Diligencia de fecha 30 de septiembre de 2011 por la que se hace constar que en dicha fecha se procede a la retirada del edicto para notificación y requerimiento de M. A. S. M. del tablón de anuncios del Juzgado, donde ha permanecido desde su fijación.

– Diligencia de posesión de 7 de marzo de 2013 del Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución, Juzgado Decano, Valladolid, acreditativa de que a dicha fecha el adjudicatario toma posesión de la finca adjudicada.

B) Instancia suscrita el día 18 de noviembre de 2020 por Don C. J. A. M. y Doña V. G. F., con sus firmas legitimadas el día 24 de noviembre de 2020 por la Notario de Madrid Doña María del Rosario de Miguel Roses, anotada en la sección 2.ª de su libro indicador del año 2020 con el número 1.175, por la que citados señores, actuando en representación de Banco Santander, SA, manifiestan que la finca objeto de la ejecución no consta arrendada.

C) Escrito de Don L. J. G. C., con su firma legitimada el día 26 de mayo de 2025 por el Notario de Madrid Don José Rivas Guardo, asiento número 438 del libro indicador sección 2.ª, por el que, actuando en representación de Banco Santander, S.A., solicita la revisión de los documentos correspondientes a la EH 1042/2010 seguida en el Juzgado Primera Instancia n.º 12 de Valladolid al haber acreditado que el la coejecutada es la mujer del finado, y por tanto según criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no hay ninguna situación de indefensión respecto de la herencia yacente de Don J. M. R. B., y deviene innecesario realizar nombramiento del administrador indicado.

D) Otro escrito de 15 de enero de 2026 de Don L. J. G. C., en el que hace constar que doña M. A. S. M. fue debidamente notificada y requerida de pago en el marco del procedimiento. Acompaña diligencia de ordenación de 18 de noviembre de 2020, por la que se acuerda practicar la averiguación del domicilio de doña M. A. S. M. y fotocopia del acuse de recibo de la notificación efectuada el 2 de diciembre de 2020.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria señala que a efectos de la inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación de los Registradores se extenderá a los extremos siguientes: 1.º que se haya demandado y requerido de pago al deudor. Dicho requerimiento habrá de hacerse en el domicilio que conste vigente en el Registro por exigencias del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, 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

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

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 y 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 (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 (artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario).

En efecto, como ha señalado reiteradamente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia “erga omne” de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no la fundamentación del fallo, pero sí 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.

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 (reiterada por la Sentencia del mismo Tribunal 140/2022, de 14 de noviembre), recaída en recurso de amparo 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

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

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".

Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura, 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.

Dada la trascendencia que la forma de practicar las notificaciones y requerimientos tiene respecto de la tutela de los derechos fundamentales de los ejecutados, es preciso que, para que el registrador pueda llevar a cabo la esencial función control de legalidad que le encomiendan los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria, las resoluciones judiciales especifiquen con suficiente detalle el lugar y la forma en que dicha comunicación se ha realizado. En este sentido cabe citar lo que concluye el Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de noviembre de 2017: "Está función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

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".

Consecuentemente es preciso que por el Juzgado responsable de la ejecución se aclare que el requerimiento fue realizado en el domicilio que figura a estos efectos en la inscripción de hipoteca, en los términos previstos en el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A este respecto debe recordarse que el objetivo fundamental es que se procure que el ejecutado sea llamado personalmente al procedimiento.

Por ello, la Dirección General ha admitido, tanto en el procedimiento de ejecución directa (Resolución de 9 de julio de 2015), como en el de venta extrajudicial (Resolución de 13 de octubre de 2016), que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en éste. Esa es también la idea que expresa el párrafo segundo del artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: "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".

Como ampliación de la doctrina del Tribunal Constitucional en materia de la garantía del emplazamiento personal como primera comunicación con el órgano judicial, la sentencia de su Sala Segunda n.º 43/2020, de 9 de marzo de 2020, aplica la doctrina sentada por las SSTC 6/2019, 47/2019 y 40/2020) y recuerda que "en relación con la garantía de emplazamiento del demandado o ejecutado en los procesos regidos en esta materia por la Ley de Enjuiciamiento Civil (directa o supletoriamente), como primera comunicación con el órgano judicial competente, dicho emplazamiento ha de ser personal, sin que pueda ser sustituida por una comunicación electrónica", como puede ser el caso de la efectuada a través de la dirección electrónica habilitada. Tal emplazamiento personal se exige en el artículo 155.1 LEC, y lo complementa la regla del artículo 273.4 LEC sobre la presentación en papel de las copias de los escritos y documentos para ese primer emplazamiento. El incumplimiento de este deber del órgano judicial, "acarrea por tanto la conculcación de aquel derecho fundamental", tal y como ya ha declarado este Tribunal en varios recursos de amparo referidos a procesos laborales, civiles y concursales, que se especifican en el mismo fundamento jurídico 3, precisamente en aplicación de la doctrina de referencia.

En este caso, de los documentos presentados resulta que don J. M. R. B., deudor hipotecario, falleció el 10 de octubre de 2010, y que doña M. A. S. M., deudora hipotecaria y esposa del primero (por lo que concurre en ella el carácter de heredera presunta –art. 943 CC–), fue requerida por edictos, sin haberse agotado todas las posibilidades de notificación personal conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, por lo que, a tenor de lo expuesto, debe concluirse que no se ha efectuado el requerimiento de pago cumpliendo los requisitos exigibles (el cual debe realizarse durante la tramitación del procedimiento para evitar la indefensión, por lo que no puede tenerse en cuenta la notificación efectuada a la deudora en diciembre de 2020) y, en consecuencia, debe suspenderse la inscripción.

Resolución.

He resuelto suspender la inscripción del documento que precede por los motivos expresados.

Contra esta calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro Forero San Martín registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad Valladolid 5 a día doce de febrero del dos mil veintiséis.»

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Medina del Campo-Nava del Rey, doña Cristina González Hernández, quien, el día 16 de marzo de 2026, confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Valladolid número 5.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña Y. P. V., en nombre y representación de la entidad «Banco Santander, SA», interpuso recurso el día 16 de abril de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero. Del correcto proceso de notificación llevado a cabo en relación con Dña. M. A. S. M., según la normativa vigente.

En el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria 1042/2010, seguido ante el antiguo Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Valladolid, se ejecutó la hipoteca de la cual eran deudores D. J. M. R. B. y su esposa Dña. M. A. S. M.

En el ínterin, y más concretamente en fecha 10 de octubre de 2010, el deudor hipotecario Sr. R. falleció, por lo que, a partir de ese momento, la Sra. S. actuaba en el procedimiento como deudora hipotecaria, y también como heredera presunta del Sr. R.

Sentada esta base, cabe destacar, por tanto, que el Auto de 14 de febrero de 2011 que despachó ejecución, requirió, tanto a la deudora Sra. Seoane como a los herederos de D. J. M. R. B. Por tanto, la Sra. S. fue requerida tanto en calidad de deudora en el domicilio designado a estos efectos en la escritura, esto es, el sito en la Calle (…) de Valladolid (según consta expresamente en el Decreto de adjudicación de 3 de diciembre de 2012 -Antecedente de hecho 2.º-), como en calidad de presunta heredera del Sr. R. Dicho Decreto se refiere a la Sra. S. como "deudor" toda vez que en esa fecha ya se conocía el fallecimiento del Sr. R.

No obstante, habiendo resultado negativos los intentos de notificación a la Sra. Seoane en calidad de deudora, se procedió a la notificación por edictos, según consta en la Diligencia de Ordenación de 18 de julio de 2011.

Posteriormente, "tras haber resultado negativas las gestiones realizadas para conocer el domicilio o residencia de los heredero [sic]", se acuerda por Diligencia de Ordenación de 2 de mayo de 2012 que consta aportada, la notificación por edictos de los herederos del Sr. R. (entre ellos a la Sra. S.). Se practicaron, en efecto, distintos intentos de notificación a través de SCACE (Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución), resultando los mismos infructuosos, motivo por el que se acordó la notificación por edictos.

En consecuencia, la Sra. S. fue notificada y requerida de pago tanto en calidad de deudora como en calidad de presunta heredera, siendo que todas las notificaciones personales resultaron infructuosas, motivo por el que se procedió a la notificación por edictos, pues así se preveía en el art. 686.3 de la LEC 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 en el momento de la adjudicación.

En efecto, el art. 686.3 de la LEC, en su redacción prevista por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, no contemplaba la necesidad de realizar la averiguación domiciliaria requerida actualmente, siendo que la doctrina constitucional citada por el Registro de la Propiedad es posterior al cambio normativo:

"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

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta ley."

No obstante, a pesar de que el Juzgado actuó conforme a derecho, tal como se preveía legalmente en ese momento, el mismo realizó todas las averiguaciones e intentos necesarios para procurar la notificación personal (según consta en la Diligencia de ordenación de 2 de mayo de 2012).

Asimismo, y a pesar de que la notificación se realizó en su día en la forma aceptada según la normativa vigente, posteriormente por Diligencia de Ordenación de fecha 18 de noviembre de 2020 que consta aportada se acordó la averiguación domiciliaria de la Sra. S.

Dicha averiguación arrojó como resultado el domicilio sito en la Calle (…) de Valladolid, donde finalmente se pudo notificar a la Sra. S. en fecha 2 de diciembre de 2020, según el acuse de recibo firmado que consta aportado.

En consecuencia, Dña. M. A. S. M. ha sido debidamente notificada en todas las formas válidas en Derecho, siendo que, para el caso de entender que la notificación edictal que se realizó los intentos fallidos de notificación personal) no es válida, posteriormente sí que se consiguió llevar a cabo la notificación personal fehaciente, siendo que aun con posterioridad, la Sra. S. pudo haber impugnado de haberlo deseado pues tenía a su alcance mecanismos para ello, y no lo ha hecho.

La finalidad de dicha cautela en relación con las notificaciones es, en efecto, evitar cualquier indefensión al deudor, lo que no ha ocurrido en este caso. En este sentido, cabe destacar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 14 de marzo de 2018, que, aun cuando se refiere a un tercer poseedor, resulta relevante a efectos del presente supuesto, dado que destaca que lo verdaderamente relevante del art. 686 de la LEC, y la finalidad que persigue es que, en este caso el deudor, tenga la posibilidad de intervención directa en el procedimiento, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión, aun cuando la notificación sea con posterioridad a la demanda e incluso al auto de adjudicación.

En consecuencia, el hecho de denegar la inscripción de la adjudicación, cuando ya se ha realizado la notificación y requerimiento de pago a la Sra. S., carece de toda justificación pues no existe perjuicio real hacia la misma.

Segundo. De la innecesesariedad del nombramiento de un administrador de la herencia yacente.

Tal como ha quedado acreditado, la Sra. S. era esposa del finado D. J. M. R. B., y por ello, en el momento del fallecimiento de este último la misma ostentaba el carácter de heredera presunta, es decir, interesada en la herencia, por lo que no resulta necesario el nombramiento de un administrador de la herencia.

En este sentido, cabe destacar la Resolución de 9 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública);

"5. En el presente caso el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha dirigido contra uno de los deudores que, según diligencia de ordenación de 29 de julio de 2016 dictada por doña C. G. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 25 de Sevilla, es sobrina del otro deudor e hipotecante fallecido, señalando que ella ha sido citada personalmente. Conforme a lo establecido en los artículos 946 y siguientes del Código Civil, los hermanos e hijos de hermanos tienen el carácter de herederos abintestato en defecto de descendientes, y cónyuge viudo. Se convierte así doña T. M. J. en heredera presunta de don J. J. P. Siguiendo un criterio similar al que se sostuvo por esta Dilección General en su Resolución de 25 de abril de 2017, ha de sostenerse que la necesidad del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y tiene que limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico.

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

Por tanto, habiéndose demandado y citado personalmente a doña T. M. J., y teniendo esta la condición, además de deudora personal, de posible llamada a la herencia de don J. J. P. en calidad de heredera intestada, no apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la inscripción del decreto de adjudicación y de las cancelaciones ordenadas por el correspondiente mandamiento. Recuérdese que, como también se ha señalado en la doctrina jurisprudencial citada en los 'Vistos', es admisible el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni, por supuesto, su aceptación. Procede, por tanto, estimar el recurso."

Según destaca la Dirección General de Registros y del Notariado (actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), la necesidad del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y tiene que limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico.

Por tanto, y dado que la notificación a la Sra. S. se realizó de forma válida conforme a las leyes procesales vigentes, y por tanto al tener la misma interés en la herencia, no resulta necesario el nombramiento de un administrador de la herencia.

Tercero. De la indefensión absoluta en que se encuentra esta parte.

Tras la negativa del Registro de la Propiedad de proceder a la inscripción de la adjudicación a nombre de mi representada, resulta evidente la situación de indefensión en que se halla la entidad, pues, aun cuando en su momento se cumplió estrictamente con la normativa vigente, se ve frustrada la finalidad del propio procedimiento ejecutivo, máxime toda vez que el propio órgano judicial no tiene forma de dar cumplimiento a las exigencias de este Registro, pues según criterio de este último tampoco resulta válida la notificación posterior efectuada a la deudora Sra. S.»

V

El registrador de la Propiedad titular de Valladolid número 5, don Fernando González López, emitió informe en el que mantuvo íntegramente la nota de calificación recurrida y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 155, 161, 670, 671 y 686 y la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los artículos 18, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2002, 12 de julio de 2021 y 14 de noviembre de 2022; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1994, 30 de marzo de 1995, 17 de octubre de 2001, 3 de diciembre de 2004, 21 de noviembre de 2017 y 15 de diciembre y 17 de diciembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio de 2001, 22 de mayo y 16 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 9 de julio y 14 de diciembre de 2015 y 9 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de noviembre de 2021, 28 de marzo, 18 de julio y 8 de septiembre de 2022, 14 de abril de 2023 y 25 de abril de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria.

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

Se acompaña testimonio de una serie de documentos que deben ser tenidos en cuenta para resolver el recurso:

– diligencia de ordenación dictada el día 18 de julio de 2011 por la que se ordena requerir de pago a la ejecutada doña M. A. S. M., mediante edictos que se publicarán en el Tablón de Anuncios del Juzgado, indicando que una vez haya transcurrido el plazo de requerimiento se señalará para subasta.

– diligencia de ordenación dictada el día 2 de mayo de 2012 por la que, habiendo resultado negativas las gestiones realizadas para conocer el domicilio o residencia actual de los herederos de don J. M. R. B., se acuerda notificar y requerir a la parte demandada herederos de don J. M. R. B. por medio de edicto, que se fijará en el Tablón de Anuncios del órgano judicial.

– diligencia de fecha 30 de septiembre de 2011 por la que se hace constar que en dicha fecha se procede a la retirada del edicto para notificación y requerimiento de doña M. A. S. M. del Tablón de Anuncios del Juzgado, donde ha permanecido desde su fijación.

– diligencia de posesión de fecha 7 de marzo de 2013 del Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución, Juzgado Decano, Valladolid, acreditativa de que a dicha fecha el adjudicatario toma posesión de la finca adjudicada.

– diligencia de ordenación de fecha 18 de noviembre de 2020, por la que se acuerda practicar la averiguación del domicilio de doña M. A. S. M. y fotocopia del acuse de recibo de la notificación efectuada el día 2 de diciembre de 2020.

El registrador suspende la inscripción por considerar que, de los documentos presentados, resulta que don J. M. R. B., deudor hipotecario, falleció el día 10 de octubre de 2010, y que doña M. A. S. M., deudora hipotecaria y esposa del primero (por lo que concurre en ella el carácter de heredera presunta –artículo 943 del Código Civil–), fue requerida por edictos, sin haberse agotado todas las posibilidades de notificación personal conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, por lo que, a tenor de lo expuesto, debe concluirse que no se ha efectuado el requerimiento de pago cumpliendo los requisitos exigibles (el cual debe realizarse durante la tramitación del procedimiento para evitar la indefensión, por lo que no puede tenerse en cuenta la notificación efectuada a la deudora en diciembre de 2020) y, en consecuencia, debe suspenderse la inscripción.

Por su parte, la recurrente considera que ha quedado acreditado que la ejecutada fue adecuadamente notificada y requerida de pago, tanto en su condición de deudora, como en al de representante de la herencia yacente de su fallecido esposo.

2. En cuanto al alcance de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de requerimiento y notificaciones en las ejecuciones hipotecarias, debe atenderse a lo establecido en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de esos 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.

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

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 (y, en su caso, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor), 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.

En conclusión, la materia objeto de este recurso: la existencia de una adecuada notificación de la demanda y requerimiento de pago al deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no es una cuestión de fondo de la resolución judicial, que sería en todo caso la adjudicación a una persona determinada, sino de protección del titular registral –obstáculos que surjan del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)–, y expresamente incluida dentro del ámbito de la calificación registral por el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria.

3. En primer lugar, debe aclararse que toda la argumentación recogida en el escrito de recurso en relación con la consideración de que la herencia yacente del deudor fallecido está adecuadamente representada por la demanda y requerimiento de pago realizado a su viuda, no tiene ninguna relevancia en el presente caso porque ya el registrador en su nota de calificación admite este planteamiento, en tanto la viuda es heredera presunta de su difunto esposo y, por tanto, de acuerdo con la doctrina establecida por la Sentencia de la Sala Primera de nuestro Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2021, asumida plenamente por este Centro Directivo, tiene la plena aptitud para asumir la representación y defensa de los intereses de dicha herencia yacente.

4. Consecuentemente, la cuestión a dilucidar es la de si doña M. A. S. M. ha sido adecuadamente notificada y requerida de pago en el procedimiento.

El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el mismo 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 de la Propiedad, ya sea el que se señaló en la escritura de préstamo hipotecario, o el que se hubiera inscrito posteriormente como consecuencia de una novación hipotecaria o de una venta de la finca gravada con subrogación en el préstamo.

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

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, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 14 de abril de 2023, 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 (reiterada por la Sentencia del mismo Tribunal número 140/2022, de 14 de noviembre), recaída en recurso de amparo 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 del Tribunal Constitucional (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

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

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».

Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura de préstamo hipotecario, 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala: «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. Dada la trascendencia que la forma de practicar las notificaciones y requerimientos tiene respecto de la tutela de los derechos fundamentales de los ejecutados, es preciso que, para que el registrador pueda llevar a cabo la esencial función control de legalidad que le encomiendan los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria, las resoluciones judiciales especifiquen con suficiente detalle el lugar y la forma en que dicha comunicación se ha realizado. En este sentido cabe citar lo que concluye el Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de noviembre de 2017: «Está función calificadora 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».

Consecuentemente, como regla general, es preciso que por el Juzgado responsable de la ejecución se determine en el testimonio del decreto de adjudicación que el requerimiento de pago se ha realizado en el domicilio que figura a estos efectos en la inscripción de hipoteca, en los términos previstos en el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si así hubiera tenido lugar, ya que es el primero en que ha de intentarse la notificación, y sólo cuando ese intento resulte infructuoso podrá acudirse a otras alternativas, lo cual debe también explicitarse en lo necesario.

No obstante, a este respecto debe recordarse que el objetivo fundamental de la normativa procesal sobre notificaciones, requerimientos y comunicaciones es que se procure que el ejecutado o la persona que proceda sea llamado personalmente al procedimiento. Por ello, este Centro Directivo ha admitido, tanto en el procedimiento de ejecución directa (vid. Resolución de 9 de julio de 2015), como en el de venta extrajudicial (vid. Resolución de 13 de octubre de 2016), que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en éste, siempre que en estos casos la notificación sea personal al ejecutado o persona que proceda.

Esa es también la idea que expresa el párrafo tercero del artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es

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».

6. En el presente caso, de la documentación judicial aportada y tenida en cuenta para la calificación registral, resulta que la mencionada deudora ejecutada, doña M. A. S. M., durante la tramitación del procedimiento que culminó con el decreto de adjudicación de fecha 3 de diciembre de 2012, solo fue notificada y requerida de pago por medio de edictos. No consta que se intentara una notificación personal en el domicilio señalado en la inscripción de hipoteca a estos efectos, ni que tampoco, ante el infructuoso intento de notificación personal en dicho domicilio, se realizaran las pertinentes averiguaciones de un domicilio efectivo en el que poder requerirla. Solo se indica que fue notificada por edictos.

De hecho, tan solo se acredita que, en el año 2020, es decir, casi siete años después de haberse dictado el decreto de adjudicación sí que se consiguió un requerimiento personal tras las oportunas indagaciones sobre el domicilio de la mencionada doña M. A. S. M.

A la vista de lo expuesto, procede confirmar la calificación impugnada y desestimar el recurso, dado que no ha quedado acreditado que la notificación y requerimiento realizados a la deudora ejecutada durante la tramitación del procedimiento se hayan ajustado a lo previsto en el Ley de Enjuiciamiento Civil y en la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional. Cabría, no obstante, la opción que la autoridad judicial responsable del procedimiento de ejecución manifestara que la deudora demandada, de acuerdo con las actuaciones realizadas procesalmente, quedó adecuadamente llamada al procedimiento y que no ha sufrido indefensión, valoración que ya no sería susceptible de revisión por parte del registrador en los términos del artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia,

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, 15 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22849
Verificable en https://www.boe.es