

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**9962** *Resolución de 25 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 4 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don R. V. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 4, doña María Clara Treviño Peinado, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cartagena se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 632/2010, seguidos por «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.» contra don F. N. S. N., en el que se dictó decreto de adjudicación a favor de la entidad demandante, al no haber concurrido postores a la subasta, de la finca registral número 33.804 de la Sección Segunda del Registro de la Propiedad de Cartagena, y mandamiento de cancelación en que se ordenó la cancelación de la hipoteca que motivó tal procedimiento, así como las cargas posteriores al mismo.

##### II

Presentado testimonio del citado decreto de adjudicación, junto con el procedente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1.847 Diario 257.

Hechos:

El pasado día 13 de diciembre de 2023, bajo el asiento de presentación 1.847 del Diario 257, don R. V. S. presenta a las nueve horas y cuarenta minutos, Testimonio de decreto de adjudicación dictado el dieciséis de febrero del año dos mil dieciséis, en unión de mandamiento expedido por duplicado el cuatro de octubre de dos mil veintiuno, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 5 de Cartagena, por el que en los autos de Ejecución Hipotecaria número 632/2010, seguidos por Cajas Rurales Unidas S.C.C. contra don F. N. S. N., se adjudica a Cajas Rurales Unidas S.C.C. la finca número 33.804 de Cartagena-2.<sup>a</sup> sección, y se ordena la cancelación de la carga que motivó tal procedimiento, así como las cargas posteriores al mismo. Entrada n.º 3279/2023.

Se acompañan: 1) Instancia sobre el estado arrendaticio de la finca suscrita en Valencia el 20 de octubre de 2021 por doña R. M. M. F. en representación de Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito; 2) Testimonio expedido el 15 de junio de 2021 ante el Notario de Valencia don Francisco Badía Escriche de la escritura de poder otorgada el 27 de mayo de 2020 ante la Notario de Almería doña Marta Arrieta

Navarro, protocolo 485; y 3) Diligencia de adición del mismo Juzgado de fecha 29 de noviembre de 2023.

Fundamentos de Derecho:

En el Decreto de adjudicación se hace constar que “se practicó a los ejecutados el preceptivo requerimiento de pago” y en la diligencia de adición que se acompaña se expresa “Según diligencia que consta en autos se requirió de pago al ejecutado personalmente en fecha 22/01/2015”, sin especificar en ambos casos dónde se ha practicado el mismo. Por tanto, no consta que se haya requerido de pago al deudor en el domicilio señalado en la escritura de hipoteca a efectos de requerimientos y notificaciones, que según este Registro es el de calle [...] Cartagena (Murcia).

Vistos los artículos 155, 161, 581, 681, 682, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento; la Sentencias del Tribunal Constitucional de 11 de marzo de 2002, 17 de marzo de 2010, 7 de mayo de 2012, 21 de julio de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1994, 30 de marzo de 1995, y 3 de diciembre de 2004; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2013, 9 de julio, 10 de octubre y 14 de diciembre de 2015, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre de 2022.

El artículo 682.2.2 de la LEC establece: Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

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

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

Añade el artículo 686 de la LEC: 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.

La Resolución de la DGSJYFP de 8 de septiembre de 2022 establece expresamente que “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 el/os 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 hipotecarlos 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.

[sic] 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 artículo 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 artículo 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el artículo 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 artículo 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:

'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, advirtiéndole 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'."

En el presente supuesto sólo consta la forma y la fecha del requerimiento de acuerdo con los artículos 686 y 581.2 De la LEC, que prevén que pueda hacerse en forma extrajudicial (notarial) o judicial, no constando el lugar dónde se practicó el requerimiento, ni el cumplimiento de los requisitos prescritos en la legislación procesal.

A la vista de la documentación que se aporte se completará la calificación.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

- 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.
- 2.º Suspender el despacho del título por defecto subsanable.
- 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación de la calificación, lo que constará por nota marginal a dicho asiento. Dentro de dicho plazo, vigente del asiento de presentación, se podrán solicitar, en su caso, la anotación preventiva por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la ley Hipotecaria.

Eficacia de las inscripciones: Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrán inscribirse o anotarse otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior, el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en el que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad. Salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el Registro (artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria).

La calificación registral negativa [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Clara Treviño Peinado registrador/a de Registro Propiedad de Cartagena 4 a día nueve de enero del dos mil veinticuatro.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Torre Pacheco, don Jesús Nicolás Juez Álvarez, quien, con fecha 1 de febrero de 2024, dictó acuerdo ratificando la calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 4.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don R. V. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito», interpuso recurso el día 8 de febrero de 2024 con base en los siguientes argumentos:

«Motivos.

Primero.

[...].



Segundo.

En cuanto a tal motivo de denegación, hemos de poner de manifiesto, con el debido respeto hacia el Sr. Registrador encargado de dicho Registro, que en su calificación hace caso omiso a que en aras del principio de tutela judicial efectiva consagrado en el art 24 de la CE lo relevante es la efectiva notificación a la parte ejecutada independientemente de donde se lleve a cabo la misma, por lo que en modo alguno tal circunstancia puede impedir que se tenga por realizada la preceptiva notificación y requerimiento al deudor tal y como consta en el decreto (“... el deudor fue requerido judicialmente...”) ya que, al margen de lo anteriormente expuesto, el propio artículo 686.2, párrafo 3.º así lo permite cuando establece:

“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.”

Tercero.

A instancia de esta parte y ante la calificación desfavorable se solicitó adición del citado decreto dictándose por el Juzgado diligencia de ordenación de fecha 29 de noviembre de 2023 por la que se adiciona el decreto y mandamiento haciéndose constar que la parte demandada fue notificada personalmente, lo que además viene a significar que todas las circunstancias de hecho concurrentes sin duda fueron tenidas en cuenta por el Sr Letrado de la Administración de Justicia a la hora de dictar el decreto de adjudicación que, además, fue notificado y no fue recurrido por la parte ejecutada por lo que entiende esta parte que es plenamente ajustada a derecho dicha adjudicación de suerte que la calificación negativa realizada por el Registro de Cartagena n.º 4 respecto del citado documento judicial, con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, excede con creces de la función calificadora que contemplan las reglas de los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario tal y como la jurisprudencia más uniforme y reciente viene considerando, de la que es claro exponente la STS n.º 866/21, de 15 de diciembre, Sala de lo Civil, de la que se extraen sus fundamentos en el apartado correspondiente de este escrito [...]

Los anteriores hechos se basan en los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. [...]

IV. Fondo del asunto. Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos. 671 de la LEC, artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, cuya interpretación por la jurisprudencia de la Sala de lo Civil del TS viene recogida, entre otras muchas, en la sentencia n.º 866/21, de 15 de diciembre, que viene a decir:

“5. 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. 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. Aunque el art. 671 LEC no contiene una previsión expresa igual a la del art. 670.4 LEC respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el art. 454 bis. 1.11 LEC y la interpretación del Tribunal Constitucional sobre la necesaria posibilidad de revisión de las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia, en las sentencias 58/2016, de 17 de marzo; 72/2018, de 21 de junio; 34/2019, de 14 de marzo; y 151/2020, de de [sic] octubre.

Es decir, es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un

decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del artículo 671 LEC, permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60 % del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito.

6. La competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuyen los artículos 670 a 674 LEC al letrado de la Administración de Justicia (LAJ), con posibilidad de impugnación ante el juez o tribunal. Competencia que supone ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional. Y el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ en este punto se puede ejercitar por los interesados, en el seno del procedimiento de ejecución, mediante los correspondientes recursos ante el juez o tribunal de la ejecución. Interesados que han podido personarse en el procedimiento y defender su interés en él: (i) el ejecutado, en cuanto se sigue con él el procedimiento y se le ha notificado en forma el mismo; (ii) los titulares posteriores de derechos inscritos hasta la constancia registral de la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre el bien a subastar desde que, si hicieron constar su domicilio en el Registro, el registrador ha de notificarles la existencia de la ejecución; y (iii) los acreedores posteriores, mediante la publicidad registral.

Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso.

7. En cuanto a la mención que se hace en el recurso de casación al artículo 132.4.º LH, hemos de partir de su redacción: '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: 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores'.

Este precepto no es una norma que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los artículos 670 y 671 LEC relativa a los valores mínimos de adjudicación, sino que únicamente faculta al registrador para constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito."»

V

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe manteniendo íntegramente la calificación y formó el 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 y 14 de abril de 2023.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 4 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el consecuente mandamiento de cancelación de cargas, librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

El único defecto de la nota de calificación, que es el objeto de impugnación, consiste en que en el decreto de adjudicación solo se dice que los ejecutados fueron requeridos judicialmente de pago, no constando el lugar dónde se practicó el requerimiento, por lo que no consta que se haya requerido de pago al deudor en el domicilio señalado en la escritura de hipoteca a efectos de requerimientos y notificaciones.

Las circunstancias concurrentes en este supuesto son las siguientes: a) en el testimonio del decreto de adjudicación solo se hace constar que «se practicó a los ejecutados el preceptivo requerimiento de pago», sin especificar dónde se ha practicado el mismo, y b) se acompaña al citado testimonio del decreto otro testimonio de una diligencia de adición en la que se expresa que «según diligencia que consta en autos se requirió de pago al ejecutado personalmente en fecha 22 de enero de 2015», sin especificar tampoco dónde se ha practicado el mismo.

El recurrente argumenta, fundamentalmente, que lo relevante, a estos efectos es la efectiva notificación a la parte ejecutada, independientemente de dónde se lleve a cabo la misma, y que el propio artículo 686.2, párrafo tercero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite que se haga la misma en lugar distinto del que conste en el Registro de la Propiedad «siempre que se haga en la persona del destinatario». Adicionalmente, señala que la registradora se excede en su función calificadoras al revisar la valoración realizada por el letrado de la Administración de Justicia sobre el requerimiento de pago, al aplicar la regla del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que, entiende, se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que, en su caso puede, recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez.

2. En relación con esta última cuestión, el alcance de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de requerimiento y notificaciones en las ejecuciones hipotecarias, tachada de extralimitada por el recurrente, 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 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.

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, frente a lo que argumenta el recurrente, la materia objeto de este recurso: la existencia de una adecuada demanda y requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores 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 (art. 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 relación al concreto defecto recurrido, la falta de indicación del domicilio en que se ha practicado el requerimiento de pago, 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.

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 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, advirtiéndolo 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».

4. En el presente supuesto, el decreto de adjudicación se limita a afirmar que «se practicó a los ejecutados el preceptivo requerimiento de pago», sin hacer ninguna aclaración de si dicho requerimiento se efectuó en el domicilio que a tal efecto consta en la inscripción de hipoteca, o en cualquiera de las demás formas previstas en la ley procesal.

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: «Esta 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 acudir 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 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 el presente supuesto, como consta en los «Hechos», ya con la primera presentación del testimonio del decreto de adjudicación, se acompañó una diligencia de adición en la que se expresa que «según diligencia que consta en autos se requirió de pago al ejecutado personalmente en fecha 22/01/2015»; por tanto, acreditado por el letrado de la administración de justicia que la notificación fue personal al ejecutado, de conformidad con todo lo expuesto anteriormente, es indiferente el domicilio en el cual la misma se hubiere efectuado, cuya consignación, en este caso, no sería necesaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 25 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.