

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9115** *Resolución de 9 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación en unión del mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don J. A. B. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación en unión del mandamiento de cancelación de cargas.

#### Hechos

##### I

Mediante testimonio expedido el día 8 de julio de 2014 por doña A. I. M. G. S, secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valladolid, del decreto número 472/14, en los autos de ejecución hipotecaria número 347/2013, junto con mandamiento expedido en misma fecha por la citada secretaria y acta de manifestaciones autorizada el día 25 de julio de 2014 por la notaria de Barcelona, doña Berta García Prieto, con número de protocolo 3.616, relativa a la manifestación de libertad arrendaticia, se adjudicó la finca registral número 5.971 del Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 a la mercantil «Buildingcenter, S.A.».

Dichos documentos, una vez realizadas las preceptivas liquidaciones fiscales, son objeto de presentación en el Registro de la Propiedad el día 11 de agosto de 2014 con el número de entrada 3418 y bajo el asiento 263 del Diario 84. Dicha documentación fue retirada del citado Registro y se reintegró el día 12 de febrero de 2015 junto con tres ejemplares de una diligencia de adición expedida por la anteriormente citada secretaria judicial a la que se acompaña copia de diligencia negativa de notificación de fecha 13 de septiembre de 2013 y copia de la diligencia de notificación y requerimiento de fecha 16 de septiembre de 2013, ambas del Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución, del Juzgado Decano de Valladolid. A su vez, se aportó instancia suscrita por don J. P. G. como apoderado de «Caixabank, S.A.» con firma legitimada notarialmente el día 6 de noviembre de 2014 por la citada notaria de Barcelona, doña Berta García Prieto.

##### II

El día 2 de marzo de 2015, el citado documento fue objeto de calificación negativa, que se transcribe en lo pertinente, dado que la nota añade dos defectos más calificados de subsanables para cumplir la previsión de unidad y globalidad en la calificación registral prevista en el artículo 258 de la Ley Hipotecaria, que no son objeto de recurso en el presente expediente y, por tanto, no precede su reseña: «Presentados en este Registro el día 30 de diciembre de 2014, con el número de entrada 5.583 y bajo el asiento 82 del Diario 85: - Un ejemplar del testimonio expedido el 8 de julio de 2014, por Doña A. I. M. G. S., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Valladolid, del decreto número 472/14, que se dice que tiene el carácter de firme, dictado por citada Secretaria Judicial el 12 de Junio de 2.014, en los autos de ejecución hipotecaria 347/2013, - Un ejemplar del mandamiento expedido el 8 de julio de 2014, por Doña A. I. M. G. S., Secretaria Judicial de citado Juzgado y en referido procedimiento, que transcribe el citado

decreto número 472/14 de fecha 12 de junio de 2014, obrando otro ejemplar de dicho mandamiento archivado en este Registro con ocasión de su presentación bajo el asiento 263 del Diario 84 Acompañados de: - Los correspondientes justificantes de haber sido citados testimonio y mandamiento autoliquidados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el testimonio, mediante declaración-liquidación telemática justificante de presentación (...), y el mandamiento, mediante declaración-liquidación telemática justificante de presentación (...)- Escrito dirigido al Ayuntamiento de Simancas, relativo al Impuesto de Plusvalía, con sello de la Junta de Castilla y León, Registro Único C. Hacienda 0. Economía y Empleo, de fecha 10 de septiembre de 2014, entrada número 141980008949. - Acta de manifestaciones autorizada el día 25 de julio de 2014, por la Notario de Barcelona Doña Berta García Prieto, número 3.616 de protocolo, habiendo sido autoliquidada del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados mediante declaración-liquidación telemática justificante de presentación que se acompaña (...) Retirada dicha documentación por el presentante y reportada a esta Oficina el día 12 de febrero de 2015, en unión de: - Tres ejemplares de la diligencia de adición expedida en el procedimiento el día 12 de diciembre de 2014, por Doña A. I. M. G. S., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Valladolid, a la que se acompaña copia de diligencia negativa de notificación de fecha 13 de septiembre de 2013 y copia de diligencia de notificación y requerimiento de fecha 16 de septiembre de 2013, ambas del Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución, Juzgado Decano, Valladolid. - Instancia suscrita el día 30 de octubre de 2014, por Don J. P. G., en su calidad de apoderado de la entidad Caixabank S.A., con su firma legitimada el día 6 de noviembre de 2014 por la Notario de Barcelona Doña Berta García Prieto, anotado y archivado en su Libro Indicador bajo el número de asiento 408. El Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar operación alguna, por observarse los siguientes defectos: Hechos: Se presenta en este Registro testimonio expedido el 8 de julio de 2014, por Doña A. I. M. G. S., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Valladolid, del decreto número 472/14, que se dice que es firme, dictado por citada Secretaria Judicial el 12 de junio de 2014, en los autos de ejecución hipotecaria 347/2013 seguidos en dicho Juzgado a instancia de Caixabank S.A. contra Hijos de Arcadio San José S.L. en ejecución de la hipoteca que grava una mitad indivisa de la finca registral 5.971 de Simancas por la inscripción 4.<sup>a</sup>, modificada por las inscripciones 7.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>. Se presenta igualmente mandamiento expedido el 8 de julio de 2014, por Doña A. I. M. G. S., Secretaria Judicial de citado Juzgado y en referido procedimiento, que transcribe el citado decreto número 472/14 de fecha 12 de junio de 2014. Consta en los Antecedentes de Hecho de dicho decreto, entre otros extremos, lo siguiente: Primero.—... Consta en autos que la entidad ejecutante, Caixabank S.A., (...) trae causa del acreedor hipotecario, Caja de Ahorros Municipal de Burgos, con (...). Segundo.— Que, por el Procurador Sr. B. se formuló este procedimiento al amparo de lo dispuesto en el artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, haciendo constar que el deudor incumplió lo pactado en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, por lo que deducía escrito con la súplica de que fuese admitida la demanda formulada, sustanciándola con sujeción a las reglas de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados en reclamación de 716.571,62 euros de principal e intereses vencidos y 214.971,49 euros que se calculaban provisionalmente para intereses y costas. Tercero.— Que admitida la demanda que se formulaba, se acordó sustanciar la misma por los trámites previstos para la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados, siendo requerido el hipotecante para que el plazo de treinta días pagase las cantidades que se le reclamaban. Transcurrido el término del requerimiento, sin haberse efectuado el pago... Sexto.—La parte actora solicitaba la adjudicación por la cantidad adeudada por todos los conceptos que se desglosaba en 716.571,62 euros de principal, 41.117,31 euros de costas aprobadas y 118.246,85 euros de intereses aprobados, lo que hace un total de 875.935,78 euros. Séptimo.—Por comparecencia de 12 de junio de 2014 la entidad ejecutante Caixabank S.A., cedía el remate de la finca adjudicada a la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima

Unipersonal, entidad domiciliada en (...). En la Parte Dispositiva de dicho decreto se adjudica la mitad indivisa de la finca registral 5.971 de Simancas objeto de la ejecución, a la entidad Buildingcenter S.A. Unipersonal por la suma de 875.935,78 euros, haciéndose constar que, siendo el importe de la adjudicación la cantidad debida por todos los conceptos, se entiende recibido por el ejecutante el principal, intereses y costas aprobados, y que el precio obtenido coincide exactamente con el crédito reclamado, por lo que no existe sobrante alguno. En citado decreto la finca registral 5.971 de Simancas se describe como sigue: Terreno dedicado al cultivo de secano, al sitio de las Carreteras, Ayuntamiento de Simancas. Tiene una superficie de cinco hectáreas, setenta y cinco áreas y cuarenta centiáreas. Es la finca número 34 del polígono 4. Se acompaña diligencia de adición expedida en el procedimiento el día 12 de diciembre de 2014, por Doña A. I. M. G. S., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Valladolid, a la que se une copia de diligencia negativa de notificación de fecha 13 de septiembre de 2013 y copia de diligencia de notificación y requerimiento de fecha 16 de septiembre de 2013, ambas del Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución, Juzgado Decano, Valladolid. En dicha diligencia de adición la Secretaria Judicial hace constar que la parte deudora hipotecante ha sido requerida de pago con fecha 16 de septiembre de 2013 en la persona de D. L. M. S. J. D., Socio de Hijos de Arcadio San José S.L., cuya copia de dicha diligencia de notificación y requerimiento se adjunta a la presente. Se hace constar que se adjuntan las siguientes: - Diligencia Negativa de fecha 13 de septiembre de 2013 en la que consta que el Funcionario Judicial se constituye en (...) de Valladolid, domicilio designado como de Hijos de Arcadio San José S.L. y no contestando a sus llamadas, se deja nota para que el/la interesado/a comparezca en el S.C.A.C.E. el día 16 o 17 /9/13 en horario de atención al público. - Diligencia de notificación y requerimiento de fecha 16 de septiembre de 2013, en la que consta, entre otros extremos, E.H. 347/13, Juzgado 1.ª Instancia n.º 1, Zona 6, num 29965, que el Funcionario Judicial de S.C.A.C.E. procede a llevar a cabo la diligencia interesada con Hijos de Arcadio San José S.L. sito en S. Cruz y teniendo a su presencia a quien dijo ser socio y llamarse L. M. S. J. D. le notificó resoluciones de fecha 4/9/13 y le requirió por plazo de 30 días para que haga efectiva el total de la deuda reclamada, indicada en dicho auto, mediante entrega de copia del auto, demanda y documentos. Y además, en citada diligencia de adición la Secretaria Judicial hace constar que la descripción de la finca adjudicada es la siguiente: «Terreno dedicado a cultivo de secano, al sitio de Las Carreteras, Ayuntamiento de Simancas, que linda: Norte, (...); Sur, con (...); Este, con (...); y Oeste, con (...). Tiene una extensión superficial de cinco hectáreas, setenta y cinco áreas y cuarenta centiáreas. Es la finca num. 34 del polígono 4. Inscrita en el Registro de la Propiedad num. 5 de Valladolid, al Tomo 1.915, Folio 152 vto., Finca num. 5.971». Se acompaña igualmente instancia suscrita el día 30 de octubre de 2014, por Don J. P. G., con su firma legitimada el día 6 de noviembre de 2014 por la Notario de Barcelona Doña Berta García Prieto, anotado y archivado en su Libro Indicador bajo el número de asiento 408. Consta en dicha instancia que Don J. P. G., actúa en su calidad de apoderado de la entidad Caixabank S.A. (...), inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, hoja B-41232, en virtud de escritura de poder otorgada por dicha sociedad a favor de Grupo BC de Asesoría Hipotecaria S.L., ante la Notario de Barcelona Doña María Dolores Giménez Arbona, actuando en sustitución y para el protocolo de D. Tomás Giménez Duart, en fecha 13 de junio de 2.013 bajo el número 1.835 de protocolo que causó inscripción 424 de la hoja B-41.232 de la entidad Caixabank S.A., y a su vez, en virtud de la escritura de delegación de facultades otorgada por la sociedad Grupo BC de Asesoría Hipotecaria S.L. ante la notario de Barcelona Doña Berta García Prieto en fecha 10 de julio de 2.013, protocolo número 2.130, que causó la inscripción 526 de la hoja M-155.130 de dicha entidad. Hace constar la Notario de Barcelona Doña Berta García Prieto, en la diligencia de legitimación de firma que Don J. P. G., actúa en nombre y representación de Caixabank S.A. en su calidad de apoderado, hace uso de las facultades que le tienen conferidas a su favor mediante escritura de poder otorgado por dicha sociedad a favor de Grupo BC de Asesoría Hipotecaria S.L. autorizado por la Notario de Barcelona Doña María Dolores Giménez Arbona, actuando en sustitución y para el

protocolo Don Tomás Giménez Duart, en fecha 13 de junio de 2012, bajo número 1.835 de protocolo, causante de inscripción 434 y a su vez en virtud de la escritura de delegación de facultades otorgada por la sociedad Grupo BC de Asesoría Hipotecaria S.L. autorizada por la Notario de Barcelona Doña Berta García Prieto, en fecha 10 de julio de 2013, bajo número 2.130 de protocolo, causante de la inscripción 526 en el Registro Mercantil. Por medio de la instancia Don J. P. G. solicita que como trámite previo a la inscripción de la titularidad de la finca objeto de adjudicación en virtud del decreto dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia número 5 de Barcelona –sic– en proceso de ejecución hipotecaria 347/13 se proceda a la inscripción de la hipoteca que grava las fincas de su demarcación n.º registral 5971, al tomo 1915, folio 153 del Libro 179, a favor de Caixabank S.A. Del Registro resulta que: - Con fecha 18 de septiembre de 2013 se expidió por este Registro certificación de cargas de la mitad indivisa de la finca registral 5.971 de Simancas de la que es titular registral la entidad Hijos de Arcadio San José S.L. por las inscripciones 2.ª y 3.ª, prevenida en el artículo 688 de la L.E.C., en relación con el apartado 1 del artículo 656 de la misma Ley, para los autos de ejecución hipotecaria 347/2013 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Valladolid, a instancia de Caixabank S.A. contra Hijos de Arcadio San José S.L. - En citada certificación se hizo constar que la hipoteca no estaba inscrita a favor del actor y que para el caso de que continúe la ejecución por haber sido adquirido el crédito hipotecario por el actor, no podrá inscribirse el decreto de adjudicación ni el mandamiento de cancelación, sin haber obtenido previamente la inscripción de la hipoteca a favor del actor. - Dicha hipoteca figura inscrita a favor de Caja de Ahorros Municipal de Burgos y fue constituida sobre una mitad indivisa de la finca registral 5.971 de Simancas por la entidad Hijos de Arcadio San José S.L. en garantía de un préstamo a citada entidad concedido por dicha Caja formalizado en escritura autorizada por el Notario de Medina de Pomar –Burgos–, Don Javier Gómez Martínez, como sustituto y para el protocolo de su compañero el Notario de Valladolid Don Manuel Sagardia Navarro, el 1 de junio de 2007, número 1.857 de Protocolo. En dicha escritura se estableció: Se tasa a efectos de subasta en un millón ochocientos treinta mil cincuenta y nueve euros con setenta céntimos y señalan como domicilio de la parte deudora para la práctica de requerimientos y notificaciones, la propia finca hipotecada. Fundamentos de Derecho: Conforme al artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para poder utilizar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, se requiere que en la escritura de constitución de hipoteca conste un domicilio que fijará el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones. Conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1. En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. 2. Sin perjuicio de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no se practicará el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581. A estos efectos, el requerimiento extrajudicial deberá haberse practicado en el domicilio que resulte vigente en el Registro, bien personalmente si se encontrare en él el deudor, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallaren en la habitación del que hubiere de ser requerido y si no se encontrare a nadie en ella, al portero o al vecino más próximo que fuere habido. 3. Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley. Conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria: A 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: 1) Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento. Por ello la D.G.R.N. en Resolución de 29 de

diciembre de 1998, dice: En el defecto recogido en la letra B. de la nota impugnada so pretexto de no constar en el auto la realización de requerimiento de pago a la Entidad deudora e hipotecante en el domicilio pactado al tiempo de constituirse la hipoteca, así como el resultado negativo de requerimientos. Las consideraciones precedentes, conducen ahora a la confirmación de este defecto, toda vez que dicho requerimiento es trámite esencial a través del cual se garantiza la efectiva intervención del deudor e hipotecante en el procedimiento contra él seguido, siendo preciso que del auto resulte específica e inequívocamente su realización en el domicilio pactado a estos efectos. Y el Tribunal Supremo en sentencia de 5 de mayo de 2005, destaca la importancia de observar las formalidades exigidas en la práctica de los actos de comunicación en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y la indefensión que se deriva de su incumplimiento; de suerte que todos ellos tienen la categoría de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento para el que sirven, cuya regulación, a través del conjunto de reglas que lo integran, no solo obedece a una mejor realización de los créditos hipotecarios, sino a un propósito de conseguir una adecuada y efectiva protección de los intereses de los deudores. Y la D.G.R.N. en Resolución de 12 de mayo de 2001, señala que uno de los aspectos que pueden ser calificados por el Registrador tratándose de documentos judiciales son los obstáculos que surjan del Registro, para lograr la adecuada protección de los intereses del titular registral, que no debe sufrir en el Registro las consecuencias de la indefensión procesal. Por ello, debe el Registrador comprobar que se hicieron las notificaciones procesales en tiempo y forma. (...) Resuelvo denegar la práctica de la inscripción y cancelaciones citadas por observarse los siguientes defectos: A) El requerimiento de pago a la parte deudora hipotecante no se ha efectuado en el domicilio fijado al efecto en la escritura de constitución de teca, y para el caso de que intentado el requerimiento de pago en dicho domicilio, lo haya sido con resultado negativo, no ha sido requerida de pago edictos en la forma que determina el artículo 164 de la LEC, tal como preceptúa el artículo 686 de la LEC. En ningún caso puede prescindirse del requerimiento de pago al deudor en la forma que determina el artículo 686 de la LEC, sin perjuicio de que para mayor seguridad pueda también llevarse a cabo el requerimiento en otro domicilio. El artículo 686 de la LEC determina que el requerimiento ha de hacerse en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca –a salvo lo dispuesto en el artículo 683– y si ello no es posible por edictos; y en ningún caso dice que si intentado el requerimiento en el domicilio que conste en el Registro –circunstancia que además no resulta que haya tenido lugar– no fuera posible, pueda efectuarse en otro domicilio, sino que lo que dice es que si intentado el requerimiento en el domicilio que figura en el Registro, no fuera posible, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de la LEC. Además el artículo 686 de la LEC solo permite que el requerimiento se entienda con persona distinta de aquella que deba ser requerida si el requerimiento se efectúa en el domicilio que resulta del Registro. En el supuesto contemplado se ha efectuado en un domicilio distinto del consignado en la escritura de constitución de hipoteca y que es el consta en el Registro, pues no se ha modificado –cfr. artículo 683 de la LEC– y en la persona de Don J. L. S. J. D., quien dijo ser socio. Conforme al Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la representación de las sociedades mercantiles no corresponde a los socios, sino al órgano de administración (cfr. artículo 233) quienes además deberán actuar en concepto de tal. Consultado vía intranet el Registro Mercantil, resulta que Don J. L. S. J. D. es Consejero Delegado mancomunado. Este defecto se califica como insubsanable (...) Contra esta calificación (...) Valladolid a 2 de marzo de 2015 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

Instada calificación sustitutoria mediante escrito de fecha 6 de abril de 2015, correspondió al Registro de la Propiedad de Valoria la Buena, cuya registradora, doña Cristina González Hernández, tras recibir el expediente completo, junto con el historial registral de la finca en cuestión, confirmó la calificación originaria mediante escrito de fecha 28 de abril de 2015.



#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. A. B. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.», interpuso recurso mediante escrito de fecha 1 de junio de 2015 en el que alega, resumidamente: Indica que la finca hipotecada es un terreno dedicado al cultivo, y fue esta misma finca hipoteca el domicilio señalado en la propia escritura de constitución de hipoteca como el lugar donde debía realizarse las notificaciones correspondientes en caso de incumplirse la obligación principal y acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria. Por tal motivo, entiende el recurrente, no se puede recibir ni depositar el requerimiento de pago en la misma, como así ha resultado al pretender el ejecutante realizar en ese mismo domicilio un requerimiento extrajudicial por medio de burofax con el resultado de «no entregado por ser una dirección incorrecta». Como la parte demandante era conocedora del domicilio social de la ejecutada así lo señaló en la demandada, con la firme voluntad de facilitar la labor judicial «ya que no tiene ningún sentido acudir a la finca hipotecada a sabiendas de que ninguna persona va a recoger la documentación, ni notificarle posteriormente por edictos, ya que tampoco iban a ser conocedores de la reclamación judicial». Consecuencia de tal previsión por parte de la demandante, resulta como hecho indubitado que tal notificación se realiza en la sede social de la mercantil ejecutada siendo recibido por don L. M. S. J. D., que si bien manifiesta ser socio de la misma resulta, como la propia registradora advierte, consejero delegado mancomunado de la citada sociedad. Tal requerimiento debe ser considerado, a instancia del recurrente, apto para entender cumplidas las previsiones legales conforme a lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### V

La registradora emitió informe el día 11 de junio de 2015, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valladolid, presentó alegaciones en fecha 9 de junio de 2015, que se añaden al expediente, en las que el secretario judicial considera que «los derechos del demandado están plenamente garantizados en la presente ejecución» ya que «dicho requerimiento se hizo en la persona de su representante legal en el domicilio social de la sociedad demandada».

#### Fundamentos de Derecho

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

1. En el presente expediente se centra el debate en los requisitos para que el requerimiento de pago realizado al deudor hipotecante deba entenderse realizado debidamente, de tal forma que cumpla con las exigencias que el principio de tutela judicial efectiva salvaguarde los derechos de la parte demandada. No es objeto de debate la esencial importancia que tal requerimiento de pago reviste dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria, elemento imprescindible en dicho proceso judicial. Tal importancia ha sido destacada por este Centro Directivo en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2012 y 7 de marzo, 22 de mayo y 16 de octubre de 2013. En todas ellas se afirma que existen poderosas razones para considerar que el requerimiento de pago es un requisito esencial del procedimiento y compete al registrador la calificación de tal extremo, garantizando de tal forma los derechos del hipotecante o tercer poseedor durante el desarrollo del mismo.

2. En el presente supuesto, no se plantea en sede de recurso el cumplimiento o no de tal trámite, sino que se centra en la forma en que dicho requerimiento ha tenido lugar. Ello no obsta para que este Centro Directivo recuerde que la ausencia de requerimiento de pago queda sancionada con la nulidad de las actuaciones como ha reconocido el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de diciembre de 2004.

En el caso debatido se fija como domicilio a efecto de notificaciones en la propia escritura de constitución de hipoteca la finca hipotecada, resultando ser una finca rústica carente de construcción alguna. Ante la imposibilidad de realizar el pertinente requerimiento de pago opta el Juzgado por realizarlo en la sede social de la mercantil deudora hipotecante. Por tanto debe limitarse la cuestión jurídica a si tal notificación puede considerarse suficiente pese a no cumplir estrictamente las previsiones del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, precepto que recurre a la notificación edictal como medio supletorio ante la imposibilidad de realizar el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro.

3. Dicha cuestión ha sido resuelta por el Tribunal Supremo en Sentencia de 30 de mayo de 1947 al entender válidamente realizado el requerimiento practicado en el domicilio real cuando el fijado en el Registro resultaba erróneo puesto que si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal no cabe duda que el deudor «fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él», resultando «indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial». En el mismo sentido se pronuncia la Sentencia de 24 de julio de 1991 con la entrega realizada a una empleada en el domicilio efectivo de la deudora hipotecante.

Ciertamente, el artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil según redacción dada por Ley 13/2009, de 3 de noviembre, determina que «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».

Ahora bien, como ha manifestado el Tribunal Constitucional (cfr. Sentencia de 11 de mayo de 2015) conlleva mucha mayor protección la notificación personal al deudor hipotecante en cualquier domicilio conocido que acudir a la notificación edictal. En este sentido expone que «ello implica que el órgano judicial tiene no sólo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación procesal, sino también el de asegurarse de que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. Ello comporta, en lo posible, la exigencia del emplazamiento personal de los afectados y, desde otra perspectiva, la limitación del empleo de la notificación edictal a aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero. En este sentido hemos declarado que, cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos (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)». También manifiesta el Tribunal Constitucional que «...en la misma STC 122/2013, FJ5, se realizó una interpretación secundum constitutionem del art. 686.3 LEC, que integró u 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 subsidiaridad 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 se fijó como doctrina constitucional que la comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado, la cual ha sido reiterada en las SSTC 30/2014, de 24 de febrero, FJ 5; 126/2014, de 21 de julio, FJ 5, y 13/2014, de 8 de septiembre, FJ 3...».

Por tanto debe concluirse que, siguiendo la doctrina constitucional, resulta mucho más garantista para el propio deudor ejecutado que la notificación se realice de manera

personal, como es el caso en cuestión, en cualquier domicilio conocido, que acudir al sistema edictal al entender que tal «comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado».

Por la secretaria judicial se manifiesta que el requerimiento se hizo en la persona de su representante legal, en el domicilio social de la sociedad demandada, por lo que de acuerdo con lo expuesto el recurso debe ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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

Madrid, 9 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.