

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

14308 *Resolución de 14 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5 a inscribir un decreto dictado en autos de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. A. B. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir un decreto dictado en autos de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En decreto firme dictado el día 20 de noviembre de 2014 por doña C. M. M., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valladolid, en los autos de ejecución hipotecaria número 385/2013, se adjudicaron a la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.» dos fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 y se ordenó la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución así como de las cargas posteriores a esta.

II

Presentados en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 testimonio expedido el día 22 de diciembre de 2014 por doña C. M. M., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valladolid, del citado decreto firme dictado el día 20 de noviembre de 2014, mandamiento expedido el día 22 de diciembre de 2014 por la susodicha secretaria judicial de dicho Juzgado y en referido procedimiento, y diligencia de adición, expedida con fecha 8 de julio de 2015, que contiene diligencia de ordenación y decreto dictados por la nombrada secretaria judicial, con fecha 8 y 6 de julio de 2015, respectivamente, fueron objeto de la siguiente calificación: «Presentados en este Registro el día 20 de julio de 2015, bajo el asiento 436 del Diario 86: - Un ejemplar del testimonio expedido el día 22 de diciembre de 2014, por doña C. M. M., secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Valladolid, del Decreto firme dictado el día 20 de noviembre de 2014, por citada secretaria Judicial, en los autos de Ejecución Hipotecaria 385/2013. - Un ejemplar del mandamiento expedido el día 22 de diciembre de 2014, por doña C. M. M., secretaria judicial de dicho Juzgado y en referido procedimiento, que transcribe el mencionado Decreto de fecha 20 de noviembre de 2014, obrando otro ejemplar archivado en este Registro con motivo de su presentación bajo el asiento 321 del diario 85. - Diligencia de adición expedida con fecha ocho de julio de dos mil quince por doña C. M. M., secretaria del Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Valladolid, que contiene diligencia de ordenación y decreto por ella dictados con fecha ocho y seis de julio de dos mil quince, respectivamente; retirada la documentación por el presentante en dos ocasiones y reportada por última vez con fecha diecisiete de agosto de dos mil quince, acompañados de: - Los correspondientes justificantes de haber sido citados testimonio y mandamiento autoliquidados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. - Justificante, relativo al Impuesto de Plusvalía, dirigido al Ayuntamiento de Tudela de Duero, número referencia 60073049-54, con sello de correos de fecha 31 de enero de 2015. - Acta de referencia autorizada el día 23 de enero de 2015 por el notario de Barcelona don Jesús Benavides Lima, número 192 de protocolo. El

Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar las inscripciones y cancelaciones solicitadas, por observarse los siguientes defectos: Hechos: En el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Valladolid, se ha seguido procedimiento de ejecución hipotecaria 385/2013 B a instancia de Caixabank S.A. frente a Peninver Soluciones, S.L. para la ejecución de la hipoteca que gravan las fincas registrales 16282 y 16286 de Tudela de Duero por su inscripción 4.ª modificada por las inscripciones 7.ª y 8.ª En la escritura de constitución de hipoteca se estableció que la parte deudora y, en su caso, hipotecante, señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la finca registral 16.282: (...) núcleo de Herrera de Duero. De la documentación calificada resulta que el requerimiento de pago a Peninver Soluciones, SL se efectuó en (...) de Valladolid –domicilio social–, por haber resultado negativo el requerimiento de pago intentado en el domicilio fijado al efecto en la escritura de constitución de hipoteca, sin que se haya efectuado requerimiento por edictos. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.1, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria. Resuelvo suspender la práctica de las inscripciones y cancelaciones solicitadas, toda vez que habiéndose efectuado el requerimiento de pago en un domicilio distinto del fijado en la escritura de constitución de hipoteca, no consta la persona a quien se efectuó dicho requerimiento y que dicha persona fuera representante orgánico de la entidad Peninver Soluciones SL. El artículo 686 de la LEC solo permite que el requerimiento se entienda con persona distinta de aquella que debe ser requerida, si el requerimiento se efectúa en el domicilio que resulte del Registro. Y si bien es cierto, que se admite que el requerimiento se haga en otro domicilio una vez intentado en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, pues ofrece mayor seguridad que el efectuado por edictos, se precisa en tal supuesto que el requerimiento de pago se haga en la persona que debe ser requerida, lo cual ha de entenderse tratándose de una persona jurídica que ha de efectuarse a través de quien ostente la representación orgánica de la sociedad. Y para el caso de que el requerimiento no se haya efectuado en la persona del representante orgánico de la sociedad, resuelvo denegar la inscripción al no haber sido requerido de pago el ejecutado por edictos tal y como determina el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de intentado el requerimiento en el domicilio que consta en el Registro con resultado negativo. Se hace constar: 1) Que se observa errores materiales en el Decreto de aclaración de fecha 6 de julio de 2015, en cuanto a la descripción de las fincas, y que por ello si la inscripción llega a practicarse se hará con la descripción que las fincas tienen en el Registro y que es la siguiente: Finca 16282 Urbana.–(...) Finca 16286 Urbana: (...) 2) Que en el procedimiento de ejecución directa no puede inscribirse separadamente el testimonio del Decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas (art 133 LH y Resolución de la DGRN de 11 de marzo de 2014) Contra esta calificación (...) Valladolid, a dos de septiembre del año dos mil quince El registrador, Fdo. María José Triana Álvarez».

III

Contra la anterior calificación, que fue notificada el día 9 de septiembre de 2015, don J. A. B. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.», interpuso recurso, mediante escrito de fecha 6 de octubre de 2015, en el que, resumidamente, expone: Primero.–La registradora califica negativamente el documento judicial por un único motivo, al considerar que no se ha cumplido con la previsión del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Segundo.–De la correcta interpretación del citado artículo. La única cuestión jurídica es dilucidar si es causa de nulidad en una ejecución hipotecaria, que una vez intentado sin éxito el requerimiento de pago en el domicilio social de la persona jurídica que haya de ser requerida, este requerimiento tiene que ser en la persona de su representante legal. Si la finalidad del acto de comunicación que se pretende es que el ejecutado tenga conocimiento del proceso, para por un lado, poder hacer frente al requerimiento de pago y por otro, poder desplegar de forme plena su derecho a la defensa, poniendo en relación el artículo 686 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil con el artículo 161.3 de dicha Ley, resulta que no es preciso que el requerimiento de pago notificación se haga en la persona del representante legal para que dicha finalidad quede cumplida, pudiendo efectuarse la entrega a cualquier empleado o al conserje de la finca si lo hubiere. Continúa reproduciendo el artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de fecha 1 de marzo de 2005, y Tercero.—La correcta interpretación de la nulidad de actuaciones. La doctrina sentada por el Tribunal Constitucional entiende preciso la concurrencia de un doble requisito para que sea procedente la declaración de nulidad de las actuaciones procesales: a) La existencia de una infracción procesal sustantiva, esto es, de una omisión total y absoluta de las normas esenciales del procedimiento, por lo que a «sensu contrario», no cualquier infracción de las normas procedimentales podrá determinar la nulidad de las actuaciones judiciales, y b) Que, como consecuencia directa de tal infracción procesal, se haya producido indefensión, a cuyo efecto ha señalado el Tribunal Constitucional que la indefensión relevante a efectos de nulidad de actuaciones no tiene lugar siempre que se vulneran cualesquiera normas procesales, sino sólo cuando a esa vulneración se aparejan consecuencias prácticas consistentes en la privación del derecho de defensa y en su perjuicio real y efectivo de los intereses del afectado por ella (Sentencia del Tribunal Constitucional número 48/1986, de 23 de abril); por tanto, dicha indefensión es algo diverso de la indefensión meramente procesal y debe alcanzar una significación material, produciendo una lesión efectiva en el derecho fundamental reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española (Sentencias del Tribunal Constitucional números 118/1983, de 13 de diciembre, y 102/1987, de 17 de junio). Aplicada la doctrina al caso concreto, ni aunque a los meros efectos dialécticos aceptásemos que ha habido una infracción procesal sustantiva por inaplicación del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estaríamos ante un supuesto de nulidad de actuaciones, dado que la efectiva notificación subsanaría cualquier defecto de no haberse practicado en la forma prevista en el referido artículo. El error de registradora de la Propiedad, además de una incorrecta interpretación como hemos visto del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es no distinguir entre si se ha producido de forma efectiva y personal el requerimiento de pago y notificación o no. De no haberse producido, es evidente que es causa de nulidad no haberse hecho el requerimiento de pago a la entidad ejecutada. Pero entiende el recurrente que, dado el tenor literal del artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 686 de la misma Ley, el requerimiento de pago y notificación puede hacerse no sólo en el representante de la entidad ejecutada sino también en la persona de cualquier empleado que se halle en el domicilio social de la misma o en el conserje de la finca, por lo que no habría causa de nulidad alguna.

IV

La registradora de la Propiedad de Valladolid número 5 emitió el correspondiente informe y, formando el oportuno expediente, lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 155 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 130, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento Hipotecario; 39 y siguientes del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 8 de septiembre de 2014 y 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, 2 de abril y 23 de octubre de 1992 y 8 de junio 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, 8 de febrero y 27 de junio de 2011, 7 de marzo, 22 de mayo, 21 de junio, 28 de agosto y 16 de octubre de 2013, 5 de marzo y 30 de junio de 2014 y 1 de abril, 9 de julio y 14 de octubre de 2015.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valladolid, se ha seguido procedimiento de ejecución hipotecaria número 385/2013 a instancia de «Caixabank, S.A.» frente a «Peninver Soluciones, S.L.». En la escritura de constitución de hipoteca se estableció que la parte deudora y, en su caso, hipotecante, señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la finca registral número 16.282.

– Al haber resultado negativo el requerimiento de pago intentado en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, por tratarse de un solar exento de construcción alguna, se efectúa el requerimiento de pago a la sociedad deudora en su domicilio social.

– No consta en la documentación presentada la persona a quien se efectuó dicho requerimiento y si dicha persona es representante de la entidad.

– La registradora entiende que en el caso de que el requerimiento no se haya efectuado en la persona del representante orgánico de la sociedad, no procede practicar la inscripción.

2. 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 carente de construcción alguna. Ante la imposibilidad de realizar el pertinente requerimiento de pago opta el Juzgado por autorizar su realización en la sede social de la mercantil deudora hipotecante. Por tanto el objeto de este expediente se circunscribe a determinar 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. La cuestión ha sido recientemente tratada en las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de julio y 14 de octubre de 2015.

La importancia que el requerimiento de pago reviste dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria 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. 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.

3. El artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, todos ellos, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que pueda utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones. La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. En cuanto a lo primero, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado. Y en cuanto a lo segundo, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela

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

4. El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula específicamente la forma en que debe efectuarse el requerimiento en el caso de ejecución hipotecaria, establece 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 el domicilio que aparezca vigente según el Registro. Cuando dicha notificación no resulta posible -como ocurre en el presente caso- el propio artículo 686, en su punto tercero, en la redacción actualmente vigente y que fue dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, señala: «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». Por tanto lo primero que ha de intentarse es la notificación en el domicilio registralmente vigente. Sólo cuando ese intento resulte infructuoso podrá acudir a otras alternativas. De hecho, la notificación mediante edictos es considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que no cabe recurrir hasta que se hayan agotado todas las posibilidades de notificación personal. Así, Sentencias como las de 8 de septiembre de 2014 y 11 de mayo de 2015 han afirmado que «el órgano judicial tiene no solo 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 ello, continúa señalando el Tribunal Constitucional «ante el conflicto que parece suscitar la lectura literal del artículo 686.3 LEC, en relación con el enunciado de la citada doctrina constitucional, la propia STC 122/2013 llevó a cabo una interpretación conforme de dicho precepto (*secundum constitutionem*), 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 art. 24 CE, de manera 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». 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, ha dado nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015): «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».

5. Siguiendo la estela marcada por la doctrina del Tribunal Constitucional y como ya admitiera la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1947, este Centro Directivo en la antes citada Resolución de 9 de julio de 2015 en un supuesto en que la notificación se realizó en la sede social y en la persona del representante legal de la entidad deudora,

ha considerado correcto que, cuando no resulta posible al Juzgado verificar la notificación y el requerimiento en el domicilio que aparece en el Registro, sea válida la efectuada en el domicilio real del deudor, puesto que si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal no cabe duda que el deudor fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él, resultando indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial.

También ha señalado en la más reciente de 14 de octubre de 2015, que, dada la trascendencia que tiene la correcta realización de esta notificación en el domicilio real del deudor cuando no resulta posible al Juzgado verificar la notificación y el requerimiento en el domicilio que aparece en el Registro, deben adoptarse las garantías necesarias para asegurar que la misma se realiza personalmente con el ejecutado, a fin de evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución. En este supuesto en que la notificación se está realizando en un domicilio diferente al consignado en la escritura, tratándose de sociedades mercantiles exige que la diligencia de notificación se lleve a efecto con los administradores de la sociedad, que son quienes ostentan la representación de la misma, o, en su defecto, con un apoderado que tenga facultades suficientes al respecto (vid. Resolución de 5 de marzo de 2014) o persona que actúe como autorizada por la persona jurídica para recibir requerimientos o notificaciones en su interés (cfr. por analogía el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por la Ley 19/2015, de 13 de julio).

En el presente expediente consta en el auto que el requerimiento se intentó en el domicilio señalado en la escritura de constitución de hipoteca, como domicilio para requerimientos y notificaciones, resultando imposible dicha notificación por resultar un solar sin edificación. Por ello, se efectuó en el domicilio social de la entidad deudora. La registradora en su nota de calificación exige que en estos casos la notificación deba realizarse al representante orgánico de la sociedad. Sin embargo, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, no es preciso que la notificación se realice inexcusablemente en la persona del representante orgánico, lo cual en múltiples ocasiones resulta imposible.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 14 de diciembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.