

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10106 *Resolución de 13 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Alicante n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de adjudicación de dos fincas, objeto de un procedimiento ejecutivo extrajudicial.*

En el recurso interpuesto por don Jorge López Navarro, notario de Alicante, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alicante número 1, doña María Teresa Sáenz Sanz, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de adjudicación en favor de «Banco Santander, S.A.», de dos fincas, objeto de un procedimiento ejecutivo extrajudicial.

Hechos

I

En escritura otorgada el día 18 de marzo de 2016 ante el notario de Alicante, don Jorge López Navarro, se procedió a la venta de las fincas registrales números 81.343/40 y 81.487 del Registro de la Propiedad de Alicante número 1, a favor de «Banco Santander, S.A.» como consecuencia de un procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca, acompañándose copia del acta autorizada por el mismo notario el día 16 de octubre de 2013, donde se recogen los trámites y diligencias esenciales exigidas por el Reglamento Hipotecario.

La venta extrajudicial se produjo como consecuencia de la ejecución hipotecaria por impago del préstamo hipotecario constituido mediante escritura otorgada en Novelda ante su notario, don Jorge Hernández Santonja, con el número 83 de protocolo; en dicha escritura fueron hipotecadas las fincas antes relacionadas propiedad de don A.M. B. B. ((hipotecante no deudor) en garantía de un préstamo concedido por «Banco Santander, S.A.» a la mercantil «Leumot Service, S.L.», señalándose como domicilio de notificaciones de la mercantil deudora uno en San Vicente del Raspeig, que era el domicilio de la entidad.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Alicante número 1, acompañándose copia del acta autorizada por el mismo notario de fecha 16 de octubre de 2013, donde se recogen los trámites y diligencias esenciales exigidas por el Reglamento Hipotecario, fue objeto de siguiente calificación inicial: «(...) Una vez cumplidos los trámites exigidos por el Reglamento Hipotecario a) Se llevó a cabo en primer lugar un requerimiento a través del Notario de San Vicente del Raspeig Francisco Román Ayllón, en el domicilio que constaba en la escritura y en el Registro, requerimiento que resultó fallido. b) Según consta en la escritura de adjudicación, protocolo 525/2016: A la vista de lo anterior el Notario autorizante de la escritura objeto de calificación, hace constar que «efectuó personalmente, tras varios intentos en la vivienda hipotecada situada en el nº 1 de (...), el requerimiento de pago al deudor, (sic)» y finalmente compareció en su despacho el 1 de febrero de 2013 Don A. M. B. B. que aceptó darse por notificado, entregándole copia íntegra de las diligencias practicadas hasta ese momento. Hizo constar el Notario autorizante al Sr. B. B. que dicho requerimiento se llevaba a cabo con respecto al mismo en su doble condición de administrador mancomunado de la mercantil deudora Leumot Service SL, como de hipotecante no deudor, advirtiéndole del plazo que tiene para pagar la deuda, haciéndose cargo de la cédula de requerimiento y de todas las diligencias llevadas a cabo hasta ese momento. Literalmente se dice en las Diligencias: Literalmente

se dice en las Diligencias, según consta en la del 16.10.2013: «Diligencia: Siendo las 15,30 horas del día 28 de enero de 2013, y a efecto de dar cumplimiento al requerimiento anterior, me persono yo, el Notario, en el nº (...) de esta ciudad y concretamente en el piso (...) de dicho edificio, a cuya puerta llamo repetidas veces sin que nadie me abra. Acto seguido y tras indicarme alguno de los vecinos que encuentro, que dicha vivienda pertenece al requerido, Don A. M. B. B., le introduzco una pequeña nota bajo la puerta, indicando mi nombre y apellidos, la dirección de mi despacho, así como que tengo que notificarle determinado requerimiento al Sr. B. B. Tras ello, y en la planta baja, me dirijo al casillero de Correos del edificio, donde compruebo que el piso (...) corresponde, según el mismo, a 'Don A. M. B. B. y Doña J. C. H. M.', donde deposito una nueva nota con el mismo contenido anterior. Del contenido de esta diligencia, extendida en este folio y que redacto según las notas tomadas doy fe. Signado Jorge López Navarro. Rubricado y sellado. Diligencia.–Siendo las 14,30 horas del día 1 de febrero de 2013, se persona en mi despacho Don A. M. B. B., con DNI, que me exhibe número (...), a quien identifico por dicho documento de identidad y le hago constar el contenido del Acta anterior, leyéndole íntegramente la cédula de requerimiento, de la que dejo copia aquí unida y haciéndole entrega además de Copia simple de la totalidad de actuaciones que, en relación con el presente procedimiento, se han llevado a cabo hasta hoy, incluida el acta fallida llevada a cabo en San Vicente del Raspeig, en lo que era el taller de Leumot Service, S.L., manifestándome el mismo que dicho taller hace tiempo cesó en su actividad. Le hago constar que el presente requerimiento se lleva a cabo con respecto a él mismo, en su doble condición de Administrador mancomunado de la mercantil deudora Leumot Service S.L., así como de hipotecante no deudor, dado que es el propietario de la finca que se hipotecó en garantía de un préstamo concedido por el Banco de Santander en su momento a la mercantil referida. Le advierto el plazo que tiene para pagar la deuda, contestar o formular cualquier manifestación en torno a este requerimiento, y se hace cargo de la cédula de requerimiento, así como de una copia de la totalidad del expediente y de todas las diligencias que se han tramitado hasta el día de hoy.–Con todo ello doy por terminada esta diligencia, de cuyo contenido y de quedar extendida en este folio, doy fe. Signado, Jorge López Navarro. Rubricado y sellado». En el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario se establece: --Que el «..El Notario practicará un requerimiento de pago al deudor..» --Que: «2. El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos.» --Que: «4. Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.» La Dirección General en Resolución de 05 marzo de 2014 hace constar: «2. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones recientes sobre la realización de la diligencia de requerimiento de pago al deudor (por todas, Resolución de 5 de julio de 2013). En el supuesto de venta extrajudicial a consecuencia del ejercicio del derecho real de hipoteca, sólo si el negocio jurídico reúne todos los requisitos exigidos por el ordenamiento es posible tener por realizada la transmisión en ejercicio del "ius vendendi" por persona distinta del titular registral. Como resulta del artículo 236.c del Reglamento Hipotecario es trámite esencial el requerimiento de pago al deudor, que está sujeto a estrictos requisitos de persona y de lugar como resulta del propio artículo 236 c. Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el repetido artículo, el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta. No obstante, esta Dirección General ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. "Vistos"), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (Resolución de 17 de septiembre de 2012). Por aplicación de la misma doctrina constitucional fuera de los

supuestos expresamente previstos no cabe presumir que el requerimiento en persona de tercero haya llegado a conocimiento de la persona a quien va destinado. En cualquier caso es imprescindible que los derechos constitucionales del titular registral hayan sido convenientemente salvaguardados, doctrina ésta que ha llevado a desestimar la eficacia de la cédula de notificación realizada al cónyuge del deudor en la propia Notaría donde se tramita el procedimiento de ejecución extrajudicial y no en el domicilio señalado en la escritura (vid. Resolución de 30 de agosto de 2013); o la efectuada a la persona que abrió la puerta de quien dijo ser amigo de los deudores (cfr. Resolución noviembre de 2013), a la vista de estas consideraciones no puede prosperar el recurso. En el supuesto de hecho, el requerimiento después de haberse intentado, no ha podido realizarse en el domicilio señalado para ello en la escritura de préstamo hipotecario, sino en uno designado unilateralmente por el acreedor que ni siquiera coincide con el domicilio social publicado por el Registro Mercantil. Cierto es que sí quedó acreditada la entrega de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido, conforme lo dispuesto en el artículo 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad. Y no puede ser considerada como tal a un apoderado de la sociedad en quien no concurre, por definición, la consideración de órgano de la sociedad sino de tercero, y respecto del cual no consta acreditada la atribución del poder de representación de la sociedad deudora para la recepción de notificaciones y requerimientos. Debe seguirse a estos efectos, como reiteradamente se ha insistido por este Centro Directivo (v. gr., Resoluciones de 14 de marzo de 1996 ó 29 de septiembre de 2003), un criterio estricto en la interpretación del poder, por cuanto dicho representante, según resulta del Registro Mercantil, resulta tener atribuidas una serie de facultades que, aún concedidas con continuidad general y no especial para una o varias operaciones, son enumeradas de forma detallada a ejercitar mancomunadamente, de modo que impiden que pueda ser considerado gerente con concepto legal de factor (artículo 282 del Código de Comercio). Solo cuando el requerimiento en persona de tercero se lleva a cabo en el domicilio señalado por el deudor considera el ordenamiento jurídico que la diligencia se ha cumplido debidamente imputando a éste sus consecuencias.» En el caso de la escritura calificada, el requerimiento de pago a la mercantil deudora en el domicilio fijado en la escritura, y que era el domicilio social, resultó fallido habiéndose realizado el requerimiento por comparecencia en la Notaría de D. A. M. B. B. en el doble condición de hipotecante no deudor y de administrador mancomunado de la entidad deudora, pero siendo la deudora una sociedad, requerimiento debe ser efectuado a quién ostente representación, y un administrador mancomunado no ostenta representación de una sociedad limitada. El artículo 233 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 julio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, señala que: 1. En la sociedad de capital la representación de la sociedad, en juicio o fuera de él, corresponde a los administradores en la forma determinada por los estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente. 2. La atribución del poder de representación se regirá por las siguientes reglas: a) En el caso de administrador único, el representación corresponderá necesariamente a éste. b) En caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador, sin perjuicio de las disposiciones estatutarias o de los acuerdos de la junta sobre distribución de facultades, que tendrán un alcance meramente interno. c) En la sociedad de responsabilidad limitada, si hubiera más de dos administradores conjuntos, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente al menos por dos de ellos en la forma determinada en los estatutos. Si la sociedad fuera anónima, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente. d) En el caso de consejo de administración, el poder de representación corresponde al propio consejo, que actuará colegiadamente. No obstante, los estatutos podrán atribuir el poder de representación a uno o varios miembros del consejo a título individual o conjunto. Cuando el consejo, mediante el acuerdo de delegación, nombre una comisión ejecutiva o uno o varios consejeros delegados, se indicará el régimen de su actuación. Y en su artículo 235, que:

Cuando la administración no se hubiera organizado en forma colegiada, las comunicaciones o notificaciones a la sociedad podrán dirigirse a cualquiera de los administradores. En caso de consejo de administración, se dirigirán a su Presidente. De la consulta realizada al FLEI resulta que existen tres administradores mancomunados: Don J. J. M. A., Don F. J. M. B. y Don A. M. B. B., debiendo actuar dos cualesquiera de ellos conjuntamente. Por todo ello teniendo en cuenta que el requerimiento de pago en domicilio distinto del pactado es un recurso excepcional, no puede entenderse que el deudor haya aceptado y tenido cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento al no haberse efectuado a quienes ostentan el poder de representación de la sociedad, que serían al menos dos de los administradores mancomunados y no uno sólo de ellos. B).—Por otra parte, en la escritura objeto de calificación se venden o adjudican dos fincas, y en virtud del principio de especialidad o determinación será necesario precisar respecto a cada una de las fincas y por cada uno de los conceptos (capital, interés ordinario - moratorio) la deuda reclamada, así como la deuda subsistente (principal, interés, costas) tras la venta, pues se ha establecido de forma conjunta para ambas fincas; no pudiendo exceder lo entregado al acreedor en pago de principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas del límite de la responsabilidad hipotecaria de cada una de las fincas y por cada uno de los conceptos. Fundamentos de Derecho: Artículo 24 de la Constitución Española; Artículos 18, 19 bis, 129-g, 132, 322 y ss de la Ley Hipotecaria; Artículos 236-c, 236-e del Reglamento Hipotecario; artículos 233, 235 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 05 marzo de 2014. Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Alicante a 09 de mayo de 2016 La Registradora (firma ilegible) Fdo: María Teresa Sáez Sanz Contra esta decisión (...)». Reintegrada nuevamente la citada escritura de adjudicación de finca hipotecada al acreedor el día 14 de junio de 2016, durante la vigencia de su asiento de presentación prorrogado, junto con escritura complementaria, de fecha 8 de junio de 2016, autorizada por el notario de Alicante, don Jorge López Navarro, con el número 1.053 de protocolo, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad número uno de Alicante Entrada número 2184/2016- Documento presentado telemáticamente el 18/03/2016 que causo el asiento 593 del Diario 126, Escritura de adjudicación de finca hipotecada al acreedor, autorizada el 18 de marzo de 2016 ante el Notario de Alicante, Don Jorge López Navarro, protocolo 525, de la que se aportó copia física el 18 de abril de 2016. Calificada nuevamente la precedente escritura de adjudicación de finca hipotecada al acreedor, cuyos datos de presentación resultan del párrafo anterior, en relación con las fincas registrales 81.487 –CRU 03020000532582-vivienda– y finca 81.343 40 –CRU 03020000531011-plaza de garaje-, reintegrada el 14-06-2016, durante la vigencia de su asiento de presentación prorrogado, junto con Escritura Complementaria de fecha 8 de junio de 2016, Notario de Alicante Don Jorge López Navarro, protocolo 1053, y tras examinar los antecedentes de este Registro, la Registradora que suscribe, ha suspendido la inscripción reiterando y dando por reproducidas en su integridad la anterior nota de calificación en cuanto al primero de los defectos en ella señalados, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: 1).— Respecto al primero de los defectos señalados en la anterior nota de calificación: Tras señalar el Notario autorizante lo que estima procedente, en la citada escritura complementaria, en relación con el primero de los defectos señalados en la anterior nota de calificación; cabe destacar que: Tratándose no de una mera notificación, sino de un requerimiento de pago, trámite esencial del procedimiento y sujeto según el artículo 236 c del Reglamento Hipotecario a estrictos requisitos, tanto de lugar, porque se exige que se practique precisamente en el domicilio señalado a tales efectos en la inscripción, como de persona, ha de hacerse personalmente y sólo para el caso de que no se encuentre al deudor en el domicilio señalado se permite que el requerimiento se practique a los terceros que el precepto señala y fuera de los supuestos previstos concluye el propio artículo 236, el Notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta, quedando expedita la

vía judicial. Si bien la Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado válido el requerimiento hecho en domicilio distinto y a persona distinta del art. 236 c del RH, cuando el propio destinatario concededor de la tramitación del procedimiento se persona ante Notario (por sí o debidamente representado) a efectos de recibir el requerimiento de pago, sólo se admite cuando el deudor haya tenido conocimiento material del requerimiento de pago en términos que le permitan el ejercicio de sus derechos. Siendo el deudor persona jurídica y correspondiendo según el artículo 233 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, a los administradores en la forma determinada en los estatutos; señalando dicho artículo que el poder de representación de las Sociedades de responsabilidad limitada, si hubiera más de dos administradores conjuntos, se ejercerá mancomunadamente al menos por dos de ellos, en la forma determinada en los estatutos; por lo tanto si en los estatutos, como en este caso, se hubiera acordado que ejercerán el cargo mancomunadamente dos de ellos, el requerimiento debe hacerse a dos de los tres administradores mancomunados (la escritura de hipoteca se otorgó por dos administradores) porque el requerimiento a un solo administrador mancomunado no es suficiente, como establece el artículo 233 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 124 del Reglamento del Registro Mercantil, para entender como indubitado que el deudor tenga un conocimiento extraprocésal del contenido del requerimiento de pago en términos que le permitan el ejercicio de sus derechos y adoptar la postura procesal que estime pertinente. Por lo que no habiendo subsanado el Notario dicho primer defecto, lo reitero dando por reproducida íntegramente la anterior nota de calificación en cuanto al primero de los defectos en ella señalados, y que para mayor claridad se inserta a continuación: «(...)» 2.–Respecto del segundo de los defectos señalados en la anterior nota de calificación: (...) Fundamentos de Derecho: Artículo 24 de la Constitución Española; Artículos 18, 19 bis, 129-g, 132, 322 y ss de la Ley Hipotecaria; Artículos 236-c, 236-e del Reglamento Hipotecario; artículos 233, 235 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio; artículo 124 del Reglamento del Registro Mercantil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 05 marzo de 2014. Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Alicante a cinco de julio de dos mil dieciséis La Registradora (firma ilegible) Fdo: María Teresa Sáez Sanz Contra esta decisión (...)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jorge López Navarro, notario de Alicante, interpuso recurso el día 19 de julio de 2016 en el que, resumidamente, expone: «1.–(...) III.–A la vista de esta última calificación negativa, recibida por este Notario, a través de correo certificado con acuse de recibo el día 8 de julio de 2016, y que realmente supone una reiteración de la anterior, interpongo el presente recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: A.–En esencia los hechos a que se refiere toda la documentación anterior son los siguientes, que resultan de la escritura de adjudicación referida, autorizada el 18 de marzo de 2016 número 525 de orden e igualmente de la complementaria de 8 de junio de 2016 número 1053 de protocolo: a).–Iniciado, con fecha 18 de diciembre de 2012, un procedimiento ejecutivo extrajudicial por parte del Banco de Santander S.A., contra la Mercantil Leumot Service S.L., por impago de un préstamo hipotecario, concedido por aquella Entidad a la Mercantil referida, se indica como domicilio para llevar a cabo el requerimiento de pago inicial, el que figura en el Registro Mercantil como domicilio social, de la requerida, es decir calle (...), en San Vicente del Raspeig, y subsidiariamente se solicita se efectúe dicho requerimiento en Alicante, (...), que era domicilio de uno de los administradores mancomunados de la entidad, Don A. M. B. B., requerimiento que en este caso se haría al mismo, como administrador mancomunado y como hipotecante no deudor. b).–Tras de intentar efectuar el requerimiento de pago a la Entidad requerida, en el

domicilio social, por parte del Notario Sr Román Ayllón, dicho requerimiento resulta fallido, ya que la Mercantil referida Leumot Service S.L., no es habida por el notario y ha desaparecido del que era su domicilio social (sin que tenga ningún otro según resulta de certificación obtenida del Registro Mercantil). c).—Tras de ello, se procede, por este notario, a notificar y requerir de pago a la Mercantil, en el segundo domicilio indicado por la requirente, (...), domicilio del administrador mancomunado e hipotecante no deudor, Don A. M. B. B., notificación que tiene lugar finalmente, cuando dicho Sr comparece, voluntariamente, en mi Despacho, lo identifico y le advierto de sus derechos, y le entrego copia íntegra de todas las actuaciones llevadas a cabo hasta dicho momento, en especial del requerimiento de pago. d) Transcurrido el plazo legal sin que haber sido atendido el requerimiento anterior, ni satisfecho la deuda, se notifica por correo certificado con acuse de recibo, al Sr B. B., como administrador mancomunado de la entidad requerida e hipotecante no deudor, en su domicilio en Alicante indicado, la iniciación del procedimiento extrajudicial, así como también se le hace a la Consellería de Economía y Hacienda de la Generalitat Valenciana, por la existencia en la finca hipotecada de determinadas afecciones fiscales. La notificación al Sr B. B. me es devuelta, sin entregar. e) Tras de ello, se pone en conocimiento del representante del Banco Santander, mediante correo certificado con acuse de recibo, así como también del Sr B. B., en su doble condición de administrador mancomunado e hipotecante no deudor, la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 14 de marzo de 2013. f).—Posteriormente se anuncia la fecha de celebración de la única subasta de las fincas en cuestión, vivienda y garaje, y se publica debidamente, remitiéndose por correo certificado con acuse de recibo a Don A. M. B. B, carta en la que se incluye Edicto de subasta, indicando la fecha de celebración de la subasta. Me son devueltas tanto la relativa a la sentencia indicada de la Unión Europea como a la de la fecha de la celebración de la subasta. g).—El 16 de mayo de 2013, comparece personalmente, otra vez, en mi Despacho, el Sr B. B., en su condición de administrador de la Mercantil Leumot Service S.L. y de hipotecante no deudor, y solicita la suspensión de la subasta, ya que la vivienda y garaje subastados constituyen su vivienda habitual. Hace constar que no ha recibido las dos cartas antes indicadas y que con fecha 15 de mayo de 2013, ha presentado en el Decanato de Alicante, escrito solicitando del juzgado de 1ª Instancia, la medida cautelar de urgencia de la suspensión del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria. h).—A la vista de lo establecido por la disposición transitoria V de la ley 1/2003 sobre protección de deudores hipotecarios, se suspende la subasta a celebrar y se concede al Sr. B. B. el plazo de un mes para que se ratifique y acepte el trámite de suspensión por el juzgado competente. El Banco Santander S.A., que comparece más tarde representado por Doña J. H. P. F., acepta la suspensión de la subasta, hasta el transcurso de un mes, y solicita la no apertura de la plica presentada en su día, para concurrir a la subasta. i).—El 14 de junio de 2013, vuelve a comparecer en mi Despacho el Sr B. B. (es la tercera vez que comparece personalmente, en el doble concepto indicado), quien me exhibe auto judicial por el que se deniega la adopción de la medida cautelar referida, y según el cual no procede la medida cautelar, hasta una vez acredite haber planteado la demanda sobre el carácter abusivo de determinadas cláusulas del préstamo en ejecución, que el solicitante se propone promover. j).—Transcurrido el plazo de un mes, sin acreditarse el carácter abusivo de las cláusulas del contrato de préstamo referido, se fija nueva fecha para subasta. Se reiteran las publicaciones y finalmente el 4 de septiembre de 2013 comparece Don S. M. R. P., en nombre del Banco de Santander, en calidad de postor y deposita de nuevo en mi Despacho, como postor, un pliego cerrado que contiene la postura por escrito para la subasta. k).—El 17 de septiembre de 2013, se procede a celebrar la subasta definitiva, estando presentes en mi Despacho, Don A. M. B. B, junto a su Letrado; y Doña J. H. P. F. en representación no acreditada del Banco de Santander, en calidad de postor, quedando adjudicadas las dos fincas hipotecadas a este último, a quien advierto debe ratificar la adjudicación en los 8 días siguientes a la notificación para aceptar la adjudicación o efectuar la cesión del remate. Finalmente comparece el Sr R. P. en representación del Banco de Santander S.A., que acepta la adjudicación y remata las dos fincas subastadas a su favor, por el precio de

112.288,50 euros la vivienda y 15.697,05 el garaje. No se hace cesión alguna del remate a tercero y por tanto quedan adjudicadas ambas fincas a la entidad acreedora y concluido el procedimiento en fecha 16 octubre de 2013. I) Más tarde incluso estando ya efectuada la adjudicación definitiva, se recibe oficio del juzgado de primera instancia 7 de Alicante, requiriéndoseme para que suspendiera el procedimiento conforme resolución de 28 octubre de 2013 dictada en procedimiento de medidas cautelares 1444/2013 autos 1272/13 por lo que suspendo el procedimiento o más bien la adjudicación realizada, hasta que el 1 de marzo de 2016 en que se recibe nuevo oficio del mismo juzgado, interesando el levantamiento de la suspensión del procedimiento, que sigue adelante. I) [sic] Por escritura autorizada por mí, en esta Ciudad, el 18 de marzo de 2016, se procede a adjudicar las dos fincas hipotecadas al Banco de Santander, recogiendo en la misma, todos los trámites y formalidades legales, y que han sido resumidas con anterioridad. El precio de adjudicación fue de 112.288,50 euros para la vivienda y 15.697,05 para el garaje y quedando subsistente la deuda que se hace constar en la escritura de adjudicación referida, y que al parecer es errónea. II).—Tras de ser presentada a inscripción toda la documentación anterior, en especial la escritura de adjudicación, fue suspendida la inscripción de tales documentos, por los defectos que señala la Sra. Registradora en su primera calificación y a que ahora haré referencia, aunque tratando de evitar la interposición del presente recurso, formalicé una escritura complementaria, en la que intentaba justificar mi actuación, con fecha 8 de junio de 2016, pero que fue calificada en los mismos términos que la anterior. Calificación registral Pese al desarrollo especialmente minucioso y ajustado a la legalidad más estricta que este notario ha observado a lo largo de estos casi tres años que ha durado la tramitación del presente procedimiento ejecutivo extrajudicial, y aun tratando de evitar la interposición del presente recurso a través de la citada escritura complementaria, la calificación de la Sra. Registradora ha suspendido de nuevo la inscripción de la adjudicación llevada a cabo, en base a los siguientes argumentos: 1).— Primer argumento: No es correcto el requerimiento efectuado en los términos que resultan de toda la documentación aportada, ya que debería haberse practicado el requerimiento con al menos dos de los administradores mancomunados, que son quienes tienen el poder de representación de la Mercantil, por lo que el notario, tras de la notificación a sólo uno de ellos, debería haber dado por concluida el acta y dado por finalizada su actuación: Esencialmente en la última calificación que me ha sido remitida por la Sra. Registradora, por correo certificado con acuse de recibo y entregada el 8 de julio de 2016, respecto de la escritura complementaria autorizada por mí, el 8 de junio de 2016, en la que reitera la calificación anterior respecto a la escritura de venta extrajudicial, por estimar en base a la RS de 5 de marzo de 2014 que: «sólo si el negocio jurídico reúne todos los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico es posible tener por realizada la transmisión en ejercicio del “ius vendendi” por persona distinta del titular. Como resulta del art. 236c del RH es trámite esencial el requerimiento de pago al deudor, que está sujeto a estrictos requisitos de persona y lugar como resulta del propio artículo. Por tanto si el requerimiento no puede hacerse en los términos previstos en dicho artículo, el notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta, porque sólo cuando el requerimiento, en persona de tercero, se lleva a cabo en el domicilio señalado por el deudor considera el ordenamiento jurídico que la diligencia se ha cumplido debidamente imputando a éste sus consecuencias.» Tal es también la opinión de la Sra. Registradora: «ya que el requerimiento de pago a la Mercantil deudora debió hacerse en el domicilio fijado en la escritura y que era el domicilio social', y que resultó fallido, habiéndose realizado el requerimiento por comparecencia en la Notaría del hipotecante no deudor y administrador mancomunado de la entidad deudora Sr B. B., pero siendo la deudora una sociedad, el requerimiento debe ser efectuado a quien ostente su representación y un administrador mancomunado no ostenta la representación de una sociedad limitada». También apunta que el poder de representación conforme a la ley de Sociedades de capital, artículo 233, establece que el poder de representación en este caso se ejerce mancomunadamente. En definitiva concluye que teniendo en cuenta que el requerimiento de pago se ha hecho en domicilio distinto del pactado es un recurso excepcional y no puede entenderse que el deudor (en

este caso la sociedad) haya aceptado y tenido cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento al no haberse efectuado a quienes ostentan el poder de representación de la sociedad, que serían dos de los administradores mancomunados y no uno solo de ellos» 2).—En cuanto al segundo argumento por el que suspende la calificación y en el que acepto que lleva totalmente razón es el de la discrepancia entre el precio de adjudicación indicado en la escritura de adjudicación y el fijado ahora en la escritura complementaria de fecha 8 de junio de 2016, y estimando que es correcta, efectivamente existe una discrepancia en los cálculos efectuados, que entiendo puedo subsanar por una diligencia explicativa de subsanación. Por tanto limito este recurso a la primera causa de suspensión o sea la relativa a si es suficiente o no toda la actuación notarial, a efecto de entender de que efectivamente la notificación y el requerimiento de pago, se ha efectuado debidamente a la Mercantil, aunque se haya llevado a cabo con tan solo uno de los administradores mancomunados. Fundamentos de Derecho: Es evidente que la Dirección General ha seguido un criterio muy restrictivo en orden a la tramitación del procedimiento extrajudicial, aunque poco a poco y más con la última regulación, parecen haberse fijado determinados criterios de actuación notarial. Lo cierto es que lo que podía ser un procedimiento sencillo, «barato» y ágil, por distintas razones, comienza a dejar de ser utilizado: a).—Primero, lugar de notificación: Es posible notificar el acta de requerimiento de pago inicial, en este procedimiento ejecutivo extrajudicial, en un lugar distinto del domicilio social, cuando se hace imposible la notificación en éste, como en el presente supuesto, por haber dejado de existir dicho domicilio. En tal sentido la RS de 18 de febrero de 2016 hace constar «Este Centro Directivo ha considerado que si el propio destinatario, concedor de la tramitación del procedimiento se persona ante el notario, por sí o debidamente representado al efecto de recibir el requerimiento de pago, ha de entenderse que no se perjudica su posición jurídica, ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite.» Por tanto la primera conclusión sería que es posible llevar a cabo la notificación en lugar o domicilio distinto del fijado en la escritura de hipoteca, cuando la notificación en el domicilio social es imposible, porque tal domicilio, aunque sigue figurando en el Registro Mercantil como tal, ya no existe, porque ha desaparecido de hecho. El notario notificante o requirente, que además, según me hizo constar y así resulta de alguno de los documentos autorizados por él, conocía a la Mercantil requerida, recomo y visitó toda la calle (...) del domicilio social y la Mercantil ya no se encuentra ubicada o domiciliada en lo que el que era su domicilio social. b) Segundo punto y es el que más recalca la Sra. Registradora, persona que puede ser notificada: Parece que aquí centra la Sra. registradora, toda la fuerza de su argumentación. Como son tres administradores mancomunados, actuando al menos dos de ellos, es imprescindible para continuar y finalizar el procedimiento extrajudicial, la notificación del requerimiento de pago, al menos a dos de los administradores, ya que el poder de representación se ha conferido en esta forma en los estatutos y escritura constitutiva. Por tanto, estimo que si fueran tres los administradores mancomunados o cuatro y el poder de representación se hubiera conferido a todos ellos, y a falta o defecto del domicilio social, habría que ir notificando como fuera posible a cada uno de los tres o cuatro administradores. Este es el punto fundamental del recurso y donde falla, a mi juicio, la argumentación de la Sra. Registradora, y ello en base a lo siguiente: 1).—Durante todo el proceso y en cada uno de los trámites llevados a cabo, ha estado presente el Sr. B. B.: primero porque, como administrador mancomunado e hipotecante no deudor, se presenta personalmente en el Despacho Notarial, para recoger la copia del acta de requerimiento de pago; después también al tiempo de la subasta, que logró suspender; y finalmente al tiempo de la adjudicación, que a punto estuvo de dejarla sin efecto, aunque en un último momento, el juez accedió por auto judicial que consta unido a la escritura de adjudicación, a que se lleve a cabo la adjudicación al Banco Santander. Es decir, en cierto modo y claramente, este procedimiento notarial de venta extrajudicial, ha estado controlado en todo momento por la autoridad judicial. 2).—Por otro lado, entiendo que, en contra del parecer de la Sra. Registradora, una cosa es el poder de representación de los administradores y otra la facultad para recibir notificaciones y requerimientos, y ello aparte las razones expuestas, hay otra más, ya que el anterior artículo 64 de la Ley de Sociedades

de Responsabilidad Limitada 6/1995 de 23 de marzo decía, lo que hoy recoge el artículo 235 de la actual Ley de Sociedades de Capital: «Cuando la administración no se hubiera organizado en forma colegiada, las comunicaciones o notificaciones a la sociedad podrán hacerse a cualquiera de los administradores. En caso de Consejo de Administración se dirigirán a su presidente». Es decir no solo ha habido una constante intervención y control judicial en el procedimiento extrajudicial, sino que de acuerdo con lo anterior, y pese a la constante e ininterrumpida intervención y presencia del Sr B. B. en la actuación notarial, en el doble concepto en que actúa, es evidente que uno solo de los administradores mancomunados y más en este caso concreto en que él mismo es el mayor interesado como hipotecante no deudor, puede recibir y hacerse cargo de la notificación relativa a la iniciación del procedimiento extrajudicial y requerimiento de pago, subasta y adjudicación. Está en juego lamentablemente su propia vivienda habitual. 3).—Situación de insolvencia de la Mercantil: Finalmente y según resulta del certificado del Registro Mercantil que se une a la escritura complementaria de 8 de junio de 2106: La mercantil Leumot Service, ha dejado de actuar y ha cesado de hecho en su actividad mercantil. Según dicho certificado su domicilio aunque registralmente no ha sido cambiado, ha dejado de existir (...), de hecho la sociedad ya no tiene domicilio social (por ello el requirente en el acta inicial fijaba como domicilio para el requerimiento de pago el de San Vicente y subsidiariamente el del administrador Sr B. B.). También ha dejado de presentar sus cuentas anuales desde 2012 en adelante (o sea realmente sólo ha tenido dos años de actividad, 2010 y 2011). Su situación registral es la de cierre registral conforme al artículo 378 del Registro Mercantil y 282 de la Ley de Sociedades de capital. Y además se encuentra, según la ejecución que se sigue en el juzgado de los social número 2 de Alicante, con el número 204/2013 dimanantes de autos de despido 898/2012, decreto firme de 13 de enero de 2014, dictado por el Secretario de dicho juzgado, en situación de insolvencia provisional. Es decir la Sociedad de hecho está disuelta y carente de patrimonio. De ahí, además, que el único interesado realmente en evitar la ejecución sea el hipotecante no deudor Sr B. B.». Termina solicitando la revocación de la calificación.

IV

La registradora del Registro de la Propiedad de Alicante número 1, doña María Teresa Sáez Sanz, emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución; 581 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129, 130, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 233 y 235 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 20 de septiembre de 1993, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio de 2004, 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1995, 26 de febrero de 2001, 30 de diciembre de 2002, 2 y 17 de febrero de 2006 y 21 de enero de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, recursos contra la calificación registral, de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril y 13 de septiembre de 2012, 10 y 17 de enero y 5 de julio de 2013, 5 de marzo de 2014, 20 de mayo y 4 de septiembre de 2015 y 18 de febrero de 2016, y sistema notarial, de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009 y 17 de septiembre de 2012.

1. Tiene por objeto este recurso la calificación desfavorable de una escritura de venta extrajudicial de una finca. El único defecto recurrido está centrado en la forma en que se realizó el requerimiento de pago a la sociedad deudora. Para el correcto enjuiciamiento del caso, es conveniente aclarar los siguientes antecedentes:

En escritura otorgada el día 18 de marzo de 2016 ante el notario de Alicante, don Jorge López Navarro, se procede a la venta de las fincas registrales números 81343/40 y 81.487, a favor de «Banco Santander, S.A.» como consecuencia de un procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca, acompañándose copia del acta autorizada por el mismo notario el 16 de octubre de 2013, donde se recogen los trámites y diligencias esenciales exigidas por el Reglamento Hipotecario.

La venta extrajudicial se produce como consecuencia del impago del préstamo hipotecario constituido mediante escritura otorgada en Novelda ante el notario, don Jorge Hernández Santonja, con el número 83 de protocolo; en dicha escritura fueron hipotecadas las fincas antes relacionadas propiedad de don A. M. B. B. (hipotecante no deudor) en garantía de un préstamo concedido por el «Banco Santander, S.A.» a la mercantil «Leumot Service, S.L.», señalándose como domicilio de notificaciones de la mercantil deudora en San Vicente del Raspeig, que era el domicilio de la entidad.

Se llevó a cabo en primer lugar un requerimiento a través del notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Alejandro Román Ayllón, en el domicilio que constaba en la escritura y en el Registro, requerimiento que resultó fallido. Tras varios intentos de efectuar el requerimiento en la vivienda hipotecada, finalmente compareció en la notaría don A. M. B. B. que aceptó darse por notificado, entregándole copia íntegra de las diligencias practicadas hasta ese momento. Hizo constar el notario autorizante a don A. M. B. B. que dicho requerimiento se llevaba a cabo con respecto al mismo en su doble condición de administrador mancomunado de la mercantil deudora «Leumot Service, S.L.», como de hipotecante no deudor.

El órgano de representación de la mercantil «Leumot Service, S.L.», está constituido por tres administradores mancomunados, entre los que se encuentra el citado don A. M. B. B., debiendo actuar dos de ellos cualesquiera conjuntamente.

La registradora señala que siendo la deudora una sociedad, el requerimiento fuera del domicilio social debe ser efectuado a quién ostente su representación, y un administrador mancomunado no ostenta por sí solo la representación de una sociedad limitada. No tratándose el requerimiento de una mera notificación sino de un trámite esencial del procedimiento de ejecución.

El notario recurrente argumenta que una cosa es el poder de representación de los administradores y otra la facultad para recibir notificaciones y requerimientos, que tiene su regulación en el artículo 235 de la actual Ley de Sociedades de Capital.

2. Este Centro Directivo se ha pronunciado en numerosas ocasiones acerca de la excepcionalidad del procedimiento de ejecución extrajudicial, donde se posiciona como un axioma fundamental la necesidad de respeto al procedimiento regulado en el Reglamento Hipotecario como presupuesto esencial para cumplir el precepto constitucional de la tutela judicial efectiva consagrada en dicha norma.

Conforme los tres últimos números del artículo 236-c del Reglamento Hipotecario, el requerimiento de pago está sujeto a estrictos requisitos tanto de lugar como de persona. De lugar porque exige que se practique precisamente en el domicilio señalado a tales efectos en la inscripción correspondiente (artículo 234.1 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sin que en consecuencia sea admisible el realizado en otro lugar o domicilio aunque resulte de una inscripción registral. De persona, porque el requerimiento ha de hacerse personalmente y sólo para el caso de que no se encuentre el deudor en el domicilio señalado, se permite que el requerimiento se practique en la persona de los terceros que el precepto señala. Fuera de los supuestos previstos, y de acuerdo con la previsión reglamentaria, el requerimiento no puede llevarse a cabo y el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta.

Ahora bien, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 17 de enero de 2013, si bien en un supuesto de ejecución extrajudicial en el que el requerimiento se había realizado en un domicilio distinto al señalado y a persona diferente del deudor, la cuestión se centra en decidir si la previsión reglamentaria debe aplicarse siempre y en cualquier caso de modo literal o si cabe realizar una interpretación flexible de la misma, lo que implica determinar en qué condiciones y bajo qué límites. Para ello es preciso enmarcar adecuadamente la regulación del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial en nuestro ordenamiento jurídico.

Nuestro Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas). Sólo mediante la correcta comunicación se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente. De aquí que los órganos responsables de la comunicación deban observar una debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación especialmente cuando el mismo se lleva a cabo con un tercero en los casos y supuestos previstos legalmente (Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 2010). Ciertamente la salvaguarda de la posición del destinatario de la comunicación no puede implicar la paralización de toda actuación y en todo caso por lo que deben ponderarse las circunstancias concurrentes, especialmente en aquellos supuestos en que la falta de comunicación es imputable al propio destinatario (Sentencia de 4 de octubre de 2010). Del mismo modo el defecto de comunicación resulta constitucionalmente irrelevante si no impide la debida tutela del interesado al tener conocimiento extraprocesal del contenido de la comunicación y por tanto expedito el ejercicio de los derechos legalmente reconocidos (Sentencia de 13 de noviembre de 2000).

A la vista de lo anterior, el encaje que la regulación de los Reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de hacerse de acuerdo a las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional como órgano competente según el propio texto constitucional (artículo 161).

Debe no obstante tenerse en cuenta que la doctrina expuesta del nuestro Tribunal Constitucional se refiere a un ámbito, el jurisdiccional, que no admite una translación inmediata y directa al que ahora nos ocupa porque, como ha quedado expuesto más arriba, no estamos en presencia del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio (artículo 117 de la Constitución Española) sino de su desenvolvimiento extrajudicial, por lo que deben extremarse las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas (Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012).

La citada Resolución tras realizar un análisis teleológico de los preceptos concluía que «siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, solo si queda acreditado bajo la fe del Notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el Notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (artículo 202 del Reglamento Notarial) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el Notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite».

3. En el supuesto de hecho de este expediente después de diversos intentos infructuosos finalmente compareció en la notaria don A. M. B. B. que aceptó darse por notificado, en su doble condición de administrador mancomunado de la mercantil deudora «Leumot Service, S.L.», y de hipotecante no deudor. Por lo tanto en cuanto al lugar de notificación nada obsta, conforme a lo antes expuesto, que el requerimiento se efectúe en lugar distinto al reflejado en la inscripción constitutiva de la hipoteca.

El problema se plantea en cuanto a si, estando compuesto el órgano de administración por tres administradores mancomunados debiendo ejercer la representación conjuntamente al menos dos de ellos, es válida la notificación efectuada a un solo administrador.

El artículo 235 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, establece: «Cuando la administración no se hubiera organizado en forma colegiada, las comunicaciones o notificaciones a la sociedad podrán dirigirse a cualquiera de los administradores. En caso de consejo de administración, se dirigirán a su Presidente».

Es evidente que la citada norma establece una especialidad en cuanto a quien está legitimado para recibir tanto notificaciones como comunicaciones, bien es cierto que el requerimiento es un trámite esencial del procedimiento de ejecución, pero su objeto no es otro que la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, por lo tanto es plenamente aplicable el artículo transcrito.

Hay que diferenciar el poder de representación de los administradores en virtud del cual estos tienen encomendadas la gestión de la actividad ordinaria de la sociedad y las relaciones de ésta con los terceros y que se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos y otra la capacidad para recibir notificaciones y requerimientos.

Precisamente la Ley de Sociedades de Capital distingue ambas cuestiones, por un lado en su artículo 233 señala que la representación de la sociedad, en juicio o fuera de él, corresponde a los administradores en la forma determinada por los estatutos, sin perjuicio de las reglas contempladas en el propio artículo, y por otro el 235 establece que cuando la administración no se hubiera organizado en forma colegiada, las comunicaciones o notificaciones a la sociedad podrán dirigirse a cualquiera de los administradores.

Este último artículo sería del todo innecesario si el legislador hubiese considerado que la capacidad para recibir comunicaciones y notificaciones debiera corresponder a los administradores en la misma forma que ejercen la representación. En realidad este precepto, fuera del supuesto de existencia de consejo de administración, tiene especial aplicación para el caso de mancomunidad, pues es evidente que en el caso de solidaridad cualquiera de los administradores está inicialmente habilitado para la recepción de requerimientos. Su finalidad es precisamente impedir que la necesidad de notificar a todos y cada uno de los componentes del órgano de administración, haga infructuoso este trámite en múltiples ocasiones.

Así resulta también la Resolución de este Centro Directivo de fecha 5 de marzo de 2014 cuando señaló: «la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido, conforme lo dispuesto en el artículo 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad».

En el caso de este expediente, la administración de la mercantil «Leumot Service S.L.» está conferida a tres administradores mancomunados, entre los que se encuentra el citado don A. M. B. B., debiendo actuar dos de ellos cualesquiera conjuntamente. No siendo por tanto una administración colegiada, estará habilitado para recibir notificaciones dirigidas a la sociedad. Por lo tanto el defecto no puede mantenerse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 13 de octubre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.