

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**8111** *Resolución de 30 de junio de 2014, 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 Manises, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Enrique Pérez Mencio, notario de Mislata, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Manises, doña María del Pilar Soriano Calvo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada el 19 de febrero de 2014 ante el notario de Mislata, don Enrique Pérez Mencio, doña R. A. M., en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», y don A. G. F. formalizaron escritura de préstamo con garantía hipotecaria. En la estipulación décima se dispuso lo siguiente: «Acción judicial. Los comparecientes, a efectos de la ejecución especial hipotecaria del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1.–Tasan las fincas hipotecadas, a efectos de subasta, en el importe del valor de tasación que se ha hecho constar para cada una de ellas en el anexo número uno de esta escritura. 2.–Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada y descrita bajo el número uno, sobre la que se ejercite el procedimiento».

**II**

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Manises, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La registradora de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por «Gestarnal, S.A.», el día 19/02/2014, bajo el asiento número 1053, del tomo 31 del Libro Diario y número de entrada 697, que corresponde al documento otorgado por el notario de Mislata, don Enrique Pérez Mencio, con el número 163/2014 de su protocolo, de fecha 19/02/2014, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.– Hechos: En el documento presentado de préstamo con garantía hipotecaria, se constituye hipoteca sobre dos fincas registrales, las 26.689 y 25.261 de Quart de Poblet. En la escritura se pactan los procedimientos de ejecución en los pactos décimo y undécimo, donde se señala «como domicilio para la práctica de de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada y descrita bajo el número uno, sobre la que se ejercite el procedimiento». Si quiere que se inscriban los procedimientos de ejecución, se observa el defecto subsanable de no quedar claro cuál es el domicilio para la práctica de notificaciones. En cuanto a la finca uno no existe problema alguno porque está claro que en caso de ejecución el domicilio de notificaciones es la propia vivienda hipotecada. El problema se plantea respecto de la finca dos, puesto que tal y como está redactado el documento se duda si el domicilio para notificaciones es la finca descrita en el número 1 o bien la que se ejercite en el procedimiento, que sería la finca dos, o bien podrían ser las dos. Fundamentos de Derecho: En primer lugar, en virtud de los principios de determinación y especialidad y la necesidad de redacción clara y precisa en el título para su traslado con igual claridad al Registro de la Propiedad (artículos 21 de la Ley Hipotecaria, y 51.6 del Reglamento Hipotecario) es necesario que se aclare cuál es el

domicilio a efectos de notificaciones en caso de que se ejecute la hipoteca Así también la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio de 1999. Dada la redacción de las estipulaciones citadas y puesto que se hipotecan dos fincas, se ignora si quiere señalarse como domicilio a efectos de notificaciones para la parte prestataria una de ellas, «la señalada con el número uno», «Sobre la que se ejercite el procedimiento» (en caso de ejecutarse la finca 2 el domicilio de notificaciones sería la finca dos) o las dos fincas. Como hemos señalado los principios de determinación y especialidad que rigen nuestro derecho hipotecario exigen que los derechos reales estén perfectamente delimitados y concretados en todos sus aspectos. Por ello, y conforme a los artículos 682.2 y 3 y 683.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículos 128 y 132 de la Ley Hipotecaria, debe señalarse claramente el domicilio del deudor. Así también lo entendió la Resolución de 9 de julio de 2001 la cual manifestó en relación con los artículos citados que «la expresión "un domicilio" debe interpretarse, no en el sentido de domicilio único, sino en el de cierto y determinado» cosa que no ocurre en el documento calificado. Añadiendo además que nada impide la expresión de distintos domicilios ya que «la expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca (y así ocurrirá en caso de que deudor e hipotecante no sean la misma persona –Resolución de 5 de septiembre de 1998–; o en el supuesto de pluralidad de hipotecantes –Resolución de 7 de febrero de 2001–; y d) Que, tratándose de una hipoteca constituida sobre varias fincas entre las que se distribuye la responsabilidad hipotecaria, ha de tenerse en cuenta que no cabe la ejecución conjunta sobre todas ellas, sino que habrán de ser ejecutadas como fincas diferentes (cfr. arts. 119 a 123 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 24 de octubre de 2000), por lo que no debe haber inconveniente en señalar como domicilio la respectiva finca que haya de ser objeto de la ejecución». Por último, como tiene proclamado la Dirección General de Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001; 26 de enero de 2004, y 24 de octubre de 2008) la omisión o el posible defecto en cuanto a la designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del procedimiento judicial o extrajudicial, producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos –por otro lado, de carácter potestativo–, pero no puede motivar, por no existir precepto alguno que lo ordene, la ineficacia de la hipoteca, ni ser obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, máxime cuando pueda acudir al juicio ejecutivo ordinario para su realización. Por ello, a solicitud del presentante se podría practicar la inscripción sin las estipulaciones relativas a dichos procedimientos (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). En virtud de los referidos hechos y fundamentos de derechos, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto señalado, no practicándose anotación de suspensión por no solicitarse. La calificación precedente se notifica al presentante del documento así como telemáticamente al Notario autorizante de la escritura. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...). Manises, 3 de abril de 2014.–La Registradora (firma ilegible y sello del Registro)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Enrique Pérez Mencia, notario de Mislata, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 24 de abril de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) 1.–Que el Pacto décimo de la mencionada escritura de préstamo en lo pertinente a este recurso, dice literalmente lo siguiente: (...). A mi juicio, no hay ninguna duda razonable sobre la finca designada para recibir requerimientos y notificaciones. Ésta deberá ser la finca hipotecada y descrita bajo el número uno, que es la registral 26.689, como aparece además resaltado en la propia escritura en negrita y subrayado para que no haya ninguna duda. Aunque se ejecutara sólo la segunda finca registral, cosa improbable, los requerimientos deberían hacerse en la finca hipotecada y descrita bajo el número uno. Difícilmente se puede dudar de eso, ya que la registral 25.261 que es la descrita en segundo lugar es un aparcamiento. No me puedo imaginar

que se designe un aparcamiento para recibir notificaciones y requerimientos, dado que las notificaciones tienen por objeto transmitir a una persona una información o una decisión y los requerimientos, además, intimar al requerido para que adopte una determinada conducta, (artículo 202 del Reglamento Notarial). No parece para nada idóneo que se designe una plaza de garaje como domicilio, y evidentemente no es ésta la voluntad del deudor. Va en contra de toda lógica pensar que en una plaza de aparcamiento haya un buzón para recibir correo. 2.—Que no obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que según la Dirección General de Registros y del Notariado en resolución de 26 de enero de 2004, es posible señalar como domicilio para efectuar requerimientos incluso un solar, podríamos admitir también que se pueda designar como domicilio un garaje. Por lo que si la registradora tenía dudas hubiera podido inscribir los dos domicilios, tanto el de la vivienda como el del garaje. 3.—Que la Dirección General, reiteradamente desde 1911, entiende que la fijación de un domicilio se requiere únicamente para la aplicación de las particularidades procesales del procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, por lo que no puede afectar a la validez y eficacia de la hipoteca y no impide su inscripción. (Resolución de 7 de febrero de 2001, resolución de 26 de enero de 2004), como acertadamente señala la registradora en su escrito de calificación. 4.—Que en este caso no hay omisión, claramente se fija como domicilio para recibir notificaciones y requerimientos el de la finca hipotecada en primer lugar, y se hace constar en negrita y subrayado para que no haya duda alguna, al ser dos las fincas hipotecadas. 5.—Que la expresión "...sobre la que se ejercite el procedimiento", efectivamente no es acertada o pueda considerarse errónea, pero en todo caso sería un error irrelevante en la terminología empleada por la propia Dirección General que no debería haber motivado la suspensión de la inscripción. Como tiene señalado el Centro Directivo, las discordancias derivadas de errores que son fácilmente apreciables no deberían dar lugar a recurso dado que pueden ser fácilmente obviadas, por su escasa entidad, sin necesidad incluso de que se subsane previamente. Hay que considerar entre otras razones, la indudable conveniencia de mantener la validez de los actos jurídicos y la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales, (por analogía resolución de 9 de julio de 2011)».

#### IV

La registradora emitió informe el día 6 de mayo de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el informe, la registradora manifiesta que, habiéndose aportado una diligencia de subsanación, la hipoteca ha quedado inscrita con fecha 6 de mayo de 2014.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.858, 1.875 y 1.911 del Código Civil; 130 y 145 de la Ley Hipotecaria; 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1998; 14 de enero de 2008, y 8 de febrero de 2011.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario en lo relativo a la estipulación sobre el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando al determinarse el domicilio para la práctica de notificaciones (artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), se establece lo siguiente: «2.—Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada y descrita bajo el número uno, sobre la que se ejercite el procedimiento».

En opinión de la registradora existe contradicción, por cuanto siendo dos las fincas hipotecadas, de una parte parece que el domicilio para notificaciones es la finca descrita con el número uno —la vivienda—; pero al referirse también a la finca sobre la que se ejercite el procedimiento, surge la confusión, de si al ejecutarse la hipoteca también sobre

la finca descrita al número dos –una plaza de garaje– sea éste el domicilio para notificaciones. El notario entiende que al ser la segunda finca una plaza de garaje, el domicilio para notificaciones debe entenderse referida, en todo caso, a la finca descrita en el número uno, la vivienda.

2. El artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que el deudor –y, en su caso, el hipotecante no deudor– fije en la escritura un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos. 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 sólo 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.

Pero, con todo, como ya ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001, y 14 de enero de 2008), la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca, producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos –de carácter potestativo–.

Ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución extrajudicial. Ello supone que el «ius vendendi» o «ius distrahendi» ínsito en la hipoteca (cfr. artículo 1858 del Código Civil) no podrá desenvolverse en tales casos a través de los citados procedimientos al no constar el domicilio del deudor ni los citados pactos de ejecución en el Registro (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), perdiendo con ello una de sus más importantes ventajas, pero no el resto de sus facultades que, no obstante, para nacer al mundo jurídico, dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (cfr. artículos 1.875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria), precisan de su constatación tabular, la cual no debe ser impedida por el motivo indicado en la calificación.

3. En el presente expediente, si bien es cierto que la cláusula podría haberse redactado con mayor claridad, como reconoce el propio notario autorizante, en su interpretación debe entenderse que el domicilio fijado es el de la vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que la otra finca hipotecada es una plaza de garaje, interpretación que es la más favorable no sólo para el acreedor, sino especialmente para el deudor.

La interpretación más racional y lógica es la de que se quiere recibir las notificaciones en la vivienda y no en la plaza de garaje en caso de ejecución hipotecaria de cualquiera de los dos inmuebles.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 30 de junio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.