

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7254 *Resolución de 20 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a inscribir una escritura de compraventa de finca subastada en procedimiento de ejecución extrajudicial.*

En el recurso interpuesto por don Jacobo Savona Romero, Notario de Isla Cristina, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, a inscribir una escritura de compraventa de finca subastada en procedimiento de ejecución extrajudicial.

Hechos

I

En escritura de compraventa, otorgada en Isla Cristina el día 18 de diciembre de 2014 ante su Notario, don Jacobo Savona Romero, los cónyuges don F. J. R. F. y doña E. M. B. F., titulares registrales de la finca número 10.070, la venden y transmiten a la entidad «Unicaja Banco, S.A.», titular del préstamo que con garantía hipotecaria gravaba dicha finca según su inscripción 5.^a, como consecuencia de ejecución extrajudicial de la citada hipoteca, tramitada por dicho Notario. En la citada inscripción 5.^a consta que, además de los procedimientos judiciales de ejecución, se pacta el extrajudicial, a cuyos efectos se fija un valor de tasación y se señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la parte deudora, siendo éste en Isla Cristina. Según consta en el acta, intentada una primera notificación personal en el domicilio que constaba en el Registro se procedió, a instancia del acreedor, a realizar dicha notificación en un domicilio subsidiario, donde fue efectivamente realizada.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Lepe, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Lepe El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos Se presenta escritura de compraventa de finca subastada, a resultas de ejecución extrajudicial tramitada ante el Notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero. En ella, los cónyuges don F. J. R. P. y doña E. M. B. F., titulares registrales de la finca 10.070 de Isla Cristina y La Redondela, la venden y transmiten a la entidad «Unicaja Banco, S.A.», titular del préstamo que con garantía hipotecaria gravaba dicha finca según su inscripción 5.^a y que es objeto de la ejecución extrajudicial citada. En dicha inscripción 5.^a, consta que, además de los procedimientos judiciales, se pacta el Extrajudicial, a cuyos efectos se fija un valor de tasación y se señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la parte deudora, siendo éste el de Isla Cristina, calle (...). En dicha escritura entre los trámites y diligencias esenciales exigidos por el Reglamento Hipotecario, se expone, literalmente, lo siguiente: «3.–No resultando obstáculos de la indicada certificación registral, se intentó notificar, en primera instancia, el día veintiocho de noviembre de dos mil trece, el requerimiento de pago a los deudores en el domicilio indicado en el Registro de la Propiedad, que resultó infructuoso. 4.–Que con fecha veintitrés de diciembre de dos mil trece fui requerido por la entidad acreedora para que notificara el requerimiento a los deudores en el domicilio subsidiario sito en la calle (...).» A la vista de lo extremos anteriores, no se considera efectuado adecuadamente el

requerimiento de pago al deudor, ya que dicho requerimiento deberá tener lugar en el domicilio que a efectos de aquél resulte del Registro, según establece el artículo 236-C-2 del Reglamento Hipotecario, que añade: «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. 3.—Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente. 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.» En la escritura calificada, no siendo posible efectuar el requerimiento en el domicilio consignado por las partes en el Registro, «que resultó infructuoso», el Notario autorizante, requerido por la Entidad acreedora, notifica en el «domicilio subsidiario» a través de Notario territorialmente competente, circunstancia no prevista en el artículo antes relacionado. La necesidad de que la venta extrajudicial se realice ajustándose a las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario la sanciona expresamente el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y la reitera el artículo 235-2 de dicho Reglamento al establecer: «La ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes». La importancia del requerimiento de pago como trámite esencial de todo procedimiento ha sido sancionada reiteradamente por la jurisprudencia. Y así se manifiesta la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 28 de noviembre de 2012 y 17 y 28 de enero de 2013, entre otras, añadiendo en la primera de ellas que su ausencia determina la inexistencia de transmisión dominical y en la segunda destaca su sujeción a estrictos requisitos tanto de lugar como de persona. De la regulación expuesta resulta que 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 (art. 234.1 del Reglamento Hipotecario en relación con el art. 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sin que en consecuencia sea admisible el realizado en otro lugar o domicilio. 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 y siempre que se encuentren en el mismo. 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. Como resulta de lo expuesto, el domicilio señalado en lugar distinto al inscrito fue facilitado por el requirente sin que se justifique de modo alguno la razón de tal indicación, por lo que no puede considerarse efectuado adecuadamente el requerimiento de pago al deudor. Fundamentos de Derecho artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 164, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104 y 129 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 17 de la Ley del Notariado; 202 y siguientes del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de marzo de 1981, 15 de julio de 1988, 1 de marzo, 30 de junio y 20 de septiembre de 1993, 11 de abril y 18 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio y 29 de noviembre de 2004, 28 de febrero de 2005, 12 de marzo y 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; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 y 28 de enero, 9 de mayo, 5 de julio, 30 de agosto de 2013 y 5 de marzo de 2014, entre otras. En su virtud, Acuerda Denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto insubsanable de no efectuarse adecuadamente el requerimiento de pago al deudor, al no ajustarse a lo establecido en el Reglamento Hipotecario. Contra la nota de calificación (...) Lepe, diez de febrero del año dos mil quince. El registrador. Fdo: Miguel Verger Amengual. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Verger Amengual registrador/a de Registro Propiedad de Lepe a día doce de Febrero del año dos mil quince».

III

Con fecha 23 de febrero de 2015, el Notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, interpuso recurso; expuestos los hechos reseñados, sustenta su recurso en los siguientes fundamentos de Derecho: «La cuestión que plantea la nota de calificación fue objeto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2.012 (Expte. n.º 217/12 N), en consulta formulada por la Junta Directiva del Colegio Notarial de Asturias, a cuya doctrina se ha ajustado estrictamente la actuación notarial en el presente caso. En concreto, la cuestión objeto de consulta fue la siguiente: «Una vez practicado infructuosamente el requerimiento al deudor en el domicilio señalado en la escritura de préstamo hipotecario e inscrito en el Registro de la Propiedad al que se refiere el artículo 236-c) del Reglamento Hipotecario, ¿Puede el acreedor requerir nuevamente al Notario para que practique el requerimiento en otro domicilio, aunque éste no haya sido notificado fehacientemente por el deudor al acreedor o debe el Notario dar por concluido el expediente?». Esa Dirección General pasó a contestar dicha consulta, e hizo entre otras las siguientes consideraciones, que este Notario comparte plenamente y que se transcriben a continuación por constituir la fundamentación del presente recurso: - «los criterios respecto a la notificación en el procedimiento extrajudicial están presididos por una idea de protección del deudor, al que se le exige, para que pueda ser utilizado el procedimiento, designar un domicilio en el que necesariamente deberá intentarse la notificación, con lo que se le otorgan medios efectivos para procurarse el conocimiento de la iniciación del acta. No obstante del artículo 234.1.2.ª del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 683.1.1.ª de la Ley de Enjuiciamiento civil, se deduce claramente que el domicilio también es fijado en interés del acreedor, pues de lo contrario no se entendería que se exija su consentimiento para cambiarlo fuera del territorio de competencia del Juzgado en que radique la finca. Y es igualmente cierto que la exigencia del artículo 682.2.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a que se haya señalado por el deudor un domicilio para notificaciones, juega también en beneficio del acreedor, que se ve de esta forma dispensado de averiguar dicho domicilio para demandar al deudor (cfr. artículos 155 y 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)» - «la regulación reglamentaria ha de ser objeto de interpretación desde el punto de vista teleológico (cfr. artículo 3 del Código Civil)» - «la finalidad de la notificación del requerimiento de pago no es otra sino que el deudor pueda evitar la enajenación de la finca pagando la cantidad reclamada, u oponerse al procedimiento en los limitados supuestos que permite el artículo 236-ñ del Reglamento Hipotecario» - «Resulta por tanto evidente que el domicilio registral no tiene un carácter sacramental, sino simplemente instrumental respecto de los interesados en el procedimiento. Esta idea se ve claramente reforzada si pensamos en el supuesto en que el deudor designó un domicilio de su conveniencia en la escritura pública notarial y en el momento en el que ha de realizarse el requerimiento de pago carece de relación con el inmueble correspondiente, por haberlo enajenado o por otras causas. El extremar el rigorismo en esta exigencia llevaría a la imposibilidad de continuar el procedimiento extrajudicial, aun conviniendo al acreedor o al deudor. Por ello parece que la finalidad de la regulación reglamentaria (permitir al deudor un eficaz conocimiento de la existencia del procedimiento), se cumpliría si el deudor comparece voluntariamente en la Notaría a los efectos de darse por notificado, como de hecho sucede en la práctica, al pretender el deudor que, por otros medios, tiene noticia de la existencia del procedimiento, reducir en lo posible el devengo de los intereses de demora. Y la misma teleología ha de llevar a admitir una notificación efectivamente realizada al deudor en otro domicilio con idénticas garantías que dicha comparecencia. De este modo el domicilio pactado no ha de funcionar como un requisito sacramental del procedimiento, sino como un elemento funcional encaminado a posibilitar la efectiva notificación.» - «igualmente el hecho de la notificación efectiva al deudor sin que existan dudas sobre su identidad cumple con creces la finalidad de la regulación reglamentaria en el procedimiento extrajudicial.» - «Sin embargo sí que parece esencial, de los requisitos exigidos por el artículo 202.7 del Reglamento Notarial, la identificación del deudor. En efecto cuando éste señala un domicilio en la escritura de hipoteca ello implica para el mismo una manifestación o declaración relativa a que tal lugar le es imputable como centro de actividad, como lugar

de unificación, o al menos de conveniencia, para sus relaciones jurídicas. De ahí que el Derecho razonablemente estime que si una persona que se halla en ese domicilio declara ser el deudor, a éste le deben ser imputadas tales declaraciones, al igual que presume la relación del deudor con otros ocupantes, vecinos o porteros según señalamos. Sin embargo fuera de dicho domicilio designado por el deudor lo cierto es que no cabe realizar a éste tal imputación, de manera que las trascendentes consecuencias jurídicas que se derivan del requerimiento exigen la previa identificación en forma del deudor». Finaliza el Notario afirmando la validez de su actuación, la cual, aunque realizada en un domicilio distinto al señalado en el Registro, cumplió el requisito de identificación del deudor conforme al artículo 23 Ley del Notariado.

IV

El registrador emitió informe el día 25 de febrero 2015, ratificándose íntegramente en el cometido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 348, 1857, 1858, 1872, 1876, 1880 y 1884 del Código Civil; 581 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129, 130, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 12.2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; 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 (recurso) 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 y 10 de enero de 2013, y (sistema notarial) de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009 y 17 de septiembre de 2012.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad de Lepe escritura de venta otorgada en virtud de ejecución extrajudicial, se deniega la inscripción por el registrador fundada en que la notificación no se practicó en la forma prevista por el artículo 236-c del Reglamento Hipotecario ya que intentada personalmente al deudor en su domicilio, resultando infructuosa, se procedió a realizar, a instancia de la entidad acreedora, en un domicilio distinto al consignado por las partes en la cláusula de ejecución extrajudicial recogida en la escritura de constitución de hipoteca y que figura registrada en la inscripción correspondiente. Se trata por tanto, de dilucidar en este recurso si es admisible la notificación efectuada personalmente al deudor en un domicilio distinto del señalado en el Registro cuando no fue posible una notificación personal en el domicilio primeramente señalado.

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 conclusa 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, sólo 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, concededor 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 presente expediente, deben ser abordados los dos aspectos fundamentales de la ejecución extrajudicial, es decir el respeto al procedimiento y la salvaguarda de los derechos del deudor, para determinar si del conjunto de las circunstancias que se producen en este caso procede una interpretación de los preceptos aplicables de modo literal o si cabe realizar excepcionalmente una interpretación flexible de la misma.

Bien es cierto, como señala el registrador, que las actuaciones no se han llevado a cabo respetando estrictamente los mecanismos legales establecidos en el Reglamento Hipotecario que señala una serie de notificaciones subsidiarias a terceras personas, ex artículo 236-c), pero no sería congruente provocar la terminación del procedimiento por la imposibilidad de realizar la notificación el domicilio señalado, cuando no se plantea ningún problema en torno a la protección de los derechos del deudor, quien en el presente caso fue debidamente identificado, notificado y requerido de pago en forma personal a través de la correspondiente actuación notarial, y que no sólo admitió la notificación sino que consintió con las consecuencias de la ejecución como resulta del otorgamiento de la escritura calificada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador 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, 20 de mayo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.