titular registral (pues la finca está inscrita a nombre de don Bartolomé Roca Cortell, otorgante como vendedor del documento privado que sirve de base al expediente de reanudación del tracto sucesivo) no está interrumpido el tracto sucesivo. Por lo tanto el problema a solventar es el de falta de titulación formal para la inscripción (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) a la cual puede llegarse porque se presten a ello el titular registral o sus herederos o bien en el correspondiente juicio declarativo ordinario (Resolución de 22 de abril de 1987). Que no se puede inscribir la finca a favor de doña María Sáez Hernández, esposa del difunto don Fernando Cubells Zahonero, cuando en el auto se recoge que el contrato privado de compraventa fue otorgado por su marido, con lo cual hay que presumir que el bien tiene carácter ganancial, si estaban casados al tiempo de la adquisición, pero, en todo caso, con independencia del régimen económico matrimonial, el adquirente fue el difunto don Fernando Cubells y no se puede declarar sin más el dominio únicamente a favor de la viuda por el grave perjuicio que podría causar a otros posibles herederos del señor Cubells. Que es preciso cumplir lo establecido en el artículo 276 del Reglamento Hipotecario.

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Valencia informó en el sentido que era preciso el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, y que se habían observado en su tramitación las reglas del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y 272 del Reglamento y que tal tramitación no impide la incoación del juicio declarativo contradictorio por quien se considere perjudicado.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador en cuanto al primero de los defectos señalados, fundándose en sus alegaciones y estimó el recurso en cuanto al segundo de los defectos planteados alegando que si el Registrador acepta la inscripción del auto (a salvo el defecto anterior) lo ha de ser con todas las consecuencias, y declarado el dominio por el Juez, quien debe de haber citado a los herederos del adquirente, que deben de haber prestado su consentimiento o acreditado la liquidación de la sociedad conyugal, el tema es una cuestión de responsabilidad judicial, la cual no puede entrar a calificar el Registrador.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el auto expresa en que forma y manera se realizan las notificaciones, sin oposición del Ministerio Fiscal, que actúa como garante máximo de la seguridad jurídica del expediente de dominio incoado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de julio de 1964; 15 de julio de 1971; 2 de julio de 1980; 24 de agosto y 3 de diciembre de 1981; 2 de junio y 5 de julio de 1991; 13 de febrero y 21 de octubre de 1992; 19 de enero de 1993, 12 de febrero de 1996, y 11 de febrero y 19 de octubre de 1999.

1. El único problema a dilucidar en el presente recurso es el de, si en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo en el que la inscripción anterior tiene menos de treinta años de antigüedad, es preciso que conste la forma en que se han hecho las notificaciones al titular anterior.

2. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar la indefensión.

3. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que, cuando el asiento a favor del titular registral tiene menos de treinta años de antigüedad —caso que nos ocupa—, ha de haber sido oído en el expediente —él o sus causahabientes—, o ha de haber sido citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente, por lo que el expediente tiene que expresar la forma en que se han realizado tales notificaciones, al efecto de que el Registrador compruebe que se han respetado, para dicho titular, las garantías establecidas para su protección.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 7 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

16314 *RESOLUCIÓN de 9 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Betanzos, don Antonio Gelabert González, a inscribir una escritura de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Betanzos, don Antonio Gelabert González, a inscribir una escritura de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En escritura otorgada el día 16 de octubre de 1998 ante el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concedió a la entidad «Promociones Olmeiro, Sociedad Limitada», que actuó representada por su Administrador único don José Ángel Salazar Martínez, un préstamo para la construcción de viviendas, y en garantía del mismo la entidad prestataria constituyó hipoteca sobre siete de las viviendas a favor de la entidad prestamista, distribuyéndose la responsabilidad hipotecaria entre cada una de ellas y estableciéndose en la cláusula duodécima: «... la acción hipotecaria podrá hacerla valer la entidad acreedora por el procedimiento... judicial sumario especial de la Ley Hipotecaria... señalando el deudor como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones las mismas fincas hipotecadas...».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Betanzos, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el documento precedente, que fue presentado a las nueve quince horas del día 17 de octubre pasado, bajo el asiento número 5 del «Diario 73», devuelto para liquidar impuestos y reingresado hoy, el Registrador que suscribe no ha practicado la inscripción solicitada por los siguientes motivos: En la cláusula duodécima se fijan como domicilios para la práctica de requerimientos y notificaciones «las mismas fincas hipotecadas», lo que contradice el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, que impone la determinación de un solo domicilio. Betanzos, 4 de diciembre de 1998.—El Registrador.» Sigue firma.

III

El Notario autorizante de la escritura, don José Manuel Lois Puente interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que dicha nota presupone la existencia de una sola hipoteca, ya que si son varias la aplicación literal del artículo 130 de la Ley Hipotecaria llevaría a defender que «cada hipoteca» tendría «un domicilio» y precisamente en la escritura calificada hay varias hipotecas, tantas como fincas, aunque en garantía de un solo crédito, sin que quepa defender la existencia de una sola hipoteca distribuida entre varias fincas. Por ello no se contradice el precepto cuando para «cada hipoteca» se señala «un» domicilio para notificaciones y requerimientos, garantizando de antemano, sin los costes y molestias que genera la modificación de dicho domicilio, que los futuros adquirentes de los pisos hipotecados sean notificados y requeridos en el domicilio registral de la finca que adquieren. Que independientemente de lo anterior, tampoco se admite la interpretación de que la expresión «un domicilio» del precepto hipotecario sea excluyente, y ello en base a la Resolución de 5 de septiembre de 1998, lo que se prohibe es que la escritura no determine ningún domicilio, pero no que puedan fijarse varios, ya que la interpretación de las normas no puede chocar

con imperativos constitucionales como el de proscribir la indefensión, pues no se puede pretender que si son varios los copropietarios hipotecantes tengan que señalar un domicilio único para todos ellos y no para cada uno el suyo propio, evitando así que cada uno sea requerido de pago y pueda pagar impidiendo la ejecución por no darle el notificado traslado de la reclamación.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota informó: 1. Que no es valido el argumento de que existen una pluralidad de hipotecas y por ello han de existir una pluralidad de domicilios, ya que de lo que se trata es de fijar un lugar para notificar a una persona en un procedimiento ejecutivo, que puede afectar a una, a varias o a todas las fincas hipotecadas. 2. Que es correcta la idea de que si la finca pasa a un tercero que queda subrogado en la hipoteca estará determinado sin más gastos su domicilio a efectos del referido procedimiento, pero mientras ello no se produce es indudable que existen una pluralidad de domicilios y la fijación de un nuevo domicilio por el adquirente en la misma escritura de adquisición para su constancia en el Registro no comporta gastos excesivos. 3. Que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria no se opone en principio a que se designen varios domicilios (Resolución de 5 de septiembre de 1998) y según entendieron los legisladores y comentaristas de la Ley Hipotecaria de 1909, que introdujo el procedimiento judicial sumario, no sólo para el caso de hipotecante no deudor sino también en el caso de pluralidad de hipotecantes, deudores o de ambos, pero no parece lógico que pueda atribuirse varios domicilios a una misma persona ya que ello iría en contra de principios tan fundamentales como el de seguridad jurídica y economía procesal. 4. Que en la nota de calificación no se dice que no puedan existir varios domicilios y sólo se exige en este momento la «determinación de uno» entre los varios posibles que permita en caso de ejecución la práctica de requerimientos y notificaciones con todas las garantías, evitando la ficción que supone la fijación de siete posibles domicilios con el agravante en este caso de no ser ninguno de ellos el real del deudor actual y ubicarse en un edificio en construcción.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste e invocando también lo dispuesto en el artículo 40 del Código Civil.

VI

El Notario recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que admitido que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria no impone la determinación de un solo domicilio no se entiende por qué se deniega en este caso concreto y el hecho de que a las partes les convenga más un único domicilio para facilitar la ejecución sería una cuestión a valorar por ellas mismas, al no existir prohibición legal en este sentido. Que el Auto Presidencial interpreta en base al artículo 40 del Código Civil que el domicilio hábil para notificaciones y requerimientos es aquel en que el deudor tenga su residencia habitual, y si ello es así sobraría el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, ya que al tratarse de una situación de hecho nada cabría pactar sobre esta cuestión.

Que el Registrador no puede valorar si el domicilio fijado es o no residencia habitual del deudor/hipotecante ya que su papel se limita a examinar si en la escritura se ha cumplido el requisito de fijar un domicilio. Que en el presente caso estamos ante un préstamo a promotor que está llamado a funcionar como un elemento de financiación de los adquirentes de las viviendas, que serán normalmente los destinatarios del crédito, y lo más lógico, en aras de que el domicilio para requerimientos y notificaciones sea el real, es que se fijen tantos domicilios como fincas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 129 a 123, 130, 131 de la Ley Hipotecaria, en su redacción de 8 de febrero de 1946; artículo 40 del Código Civil; y las Resoluciones de 11 de febrero de 1911, 5 de diciembre de 1925, 5 de septiembre de 1998, 24 de octubre de 2000 y 7 de febrero de 2001.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se constituye hipoteca sobre siete fincas en garantía de un préstamo concedido a determinada sociedad promotora para la construcción de aquéllas. En una de las estipulaciones de la escritura, y para poder hacer valer la acción hipotecaria por el procedimiento judicial sumario que el entonces vigente artículo 131 de la Ley Hipotecaria establecía, se señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones «las mismas fincas hipotecadas».

El Registrador se niega a practicar la inscripción solicitada porque, a su juicio, dicha estipulación es contraria al artículo 130 de la Ley Hipotecaria —según la redacción vigente en ese momento—, que impone la determinación de un solo domicilio.

2. En primer lugar, debe señalarse que la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del procedimiento judicial sumario o extrajudicial de ejecución de la hipoteca producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos —de carácter potestativo, por otro lado—, pero, al no existir precepto alguno que lo ordene, no puede motivar la ineficacia de la hipoteca ni ser obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad (cfr., las Resoluciones de 11 de febrero de 1911 y 7 de febrero de 2001).

3. En segundo lugar, y entrando en el fondo de la nota de calificación, el defecto invocado por el Registrador no puede ser mantenido si se tienen en cuenta las siguientes consideraciones: a) Que la fijación del domicilio a efectos del procedimiento judicial sumario de que se trata tiene la doble finalidad de garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas y asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor; b) Que, atendida esa finalidad, la expresión «un domicilio» debe interpretarse no en el sentido de domicilio único sino en el de cierto y determinado —sin que tenga por qué ser el domicilio real o habitual al que se refiere el artículo 40 del Código Civil—; c) 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., artículos 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, máxime si se tiene en presente que, de este modo, en los casos como el ahora debatido, en que se constituye la hipoteca inicialmente por una sola persona —el promotor—, se puede legítimamente pretender que sean innecesario modificar dicho domicilio una vez que sean transmitidas posteriormente cada una de las múltiples fincas hipotecadas a personas distintas que asuman la deuda respectiva y se subroguen en la responsabilidad hipotecaria correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota de calificación.

Madrid, 9 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

16315 *RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Periel García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 26, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir una hipoteca de máximo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Periel García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 26, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir una hipoteca de máximo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 19 de noviembre de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don José Periel García, el Banco Popular Español y la sociedad «P.M., Sociedad Limitada» y don Luis Miguel y doña Carolina P. Z., exponen que el «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», viene realizando operaciones mercantiles con la sociedad citada (línea de descuento por un límite de diez millones de pesetas y línea de descuento