

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11952** *Resolución de 14 de octubre 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don J. A. B. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

#### Hechos

##### I

El día 8 de octubre de 2014, por doña V. B. S. B., secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Valladolid, se libró testimonio del decreto dictado el día 25 de junio de 2014 por la citada secretaria judicial, así como el pertinente mandamiento de cancelación de cargas, derivados de un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados seguido a instancia de «Caixabank, S.A.», contra «Hijos de Arcadio San José, S.L.», como deudora e hipotecante. En dicho procedimiento se adjudicó la finca registral número 4.801 del municipio de Simancas a «Buildingcenter, S.A.U.» por vía de cesión de remate.

##### II

Los referidos documentos fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 el día 13 de abril de 2015, con el número de entrada 1.666 y bajo el asiento 803 del Diario 85. Fue calificada desfavorablemente dicha documentación con fecha 4 de mayo de 2015 y prorrogado el asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, por plazo de sesenta días a contar desde el día 8 de mayo de 2015. Retirada la documentación por el presentante, fue reportada nuevamente el día 26 de mayo de 2015, en unión de diligencia de adición expedida el día 20 de mayo de 2015 por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Valladolid. La registradora procedió a extender nueva nota de calificación, en los siguientes términos: «-Gistro de la Propiedad de Valladolid número cinco Presentados en este Registro el día 13 de Abril de 2.015, con el número de entrada 1.666 y bajo el asiento 803 del Diario 85: - Un ejemplar del testimonio expedido el día 8 de Octubre de 2.014, por Doña V. B. S. B., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Valladolid, del decreto número 565, firme, dictado por citada Secretaria Judicial el día 25 de Junio de 2.014, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 405/2013, habiendo sido dicho testimonio autoliquidado del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, mediante declaración-liquidación telemática justificante de presentación que se acompaña: (...) - Un ejemplar del mandamiento expedido por duplicado el día 8 de Octubre de 2.014, por Doña V. B. S. B., Secretaria Judicial de citado Juzgado y en referido procedimiento, que transcribe el mencionado decreto número 565 firme, habiendo sido dicho mandamiento autoliquidado del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, mediante declaración-liquidación telemática justificante de presentación que se acompaña: (...), obrando otro ejemplar de dicho mandamiento

archivado en el legajo de este Registro con ocasión de su presentación bajo el asiento 789 del Diario 84 En unión de: - Testimonio expedido el día 1 de Abril de 2.015, por Doña V. B. S. B., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Valladolid, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 405/2013, de diversos documentos relativos a referido procedimiento. - Acta de manifestaciones autorizada el día 23 de Octubre de 2.014, por la Notario de Barcelona Doña Rosa María Pérez Paniagua, número 12.474 de protocolo - Documento relativo al Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, dirigido al Ayuntamiento de Simancas, con sello de la Junta de Castilla y León, Delegación T. en Valladolid, de fecha 7 de Noviembre de 2.014, entrada número (...) Fue calificada desfavorablemente dicha documentación con fecha 4 de Mayo de 2.015 y prorrogado el asiento de presentación 803 del Diario 85, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, por plazo de sesenta días a contar desde el 8 de Mayo de 2.015, retirada la documentación por el presentante y reportada a esta Oficina el día 26 de Mayo de 2.015, en unión de: - Diligencia de adición expedida en el procedimiento el día 20 de Mayo de 2.015, por Doña V. B. S. B., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Valladolid. El Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar operación alguna, por observarse el siguiente defecto: Hechos: Con ocasión de la presentación en este Registro el día 13 de Abril de 2.015, bajo el asiento 803 del Diario 85 de testimonio expedido el día 8 de Octubre de 2.014, por Doña V. B. S. B., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Valladolid, del decreto número 565, firme, dictado por citada Secretaria Judicial el día 25 de Junio de 2.014, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 405/2013, de Mandamiento expedido por duplicado el día 8 de Octubre de 2.014, por Doña V. B. S. B., Secretaria Judicial de citado Juzgado y en referido procedimiento, que transcribe el mencionado decreto número 565 firme -obrando otro ejemplar de dicho mandamiento archivado en el legajo de este Registro con ocasión de su presentación bajo el asiento 789 del Diario 84- de Testimonio expedido el día 1 de Abril de 2.015, por Doña V. B. S. B., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Valladolid, en el citado procedimiento de ejecución hipotecaria 405/2013, de diversos documentos relativos a dicho procedimiento y de Acta de manifestaciones autorizada el día 23 de Octubre de 2.014, por la Notaria de Barcelona Doña Rosa María Pérez Paniagua, número 12.474 de protocolo, fue todo ello calificado desfavorablemente con fecha 4 de Mayo de 2.015 en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho que se hicieron constar en dicha nota de calificación, que se dan aquí por reproducidos al encontrarse vigente el asiento de presentación 803 del Diario 85, resolviendo no practicar la inscripción y cancelaciones solicitadas por observarse los siguientes defectos: A) Determinando el artículo 132 de la Ley Hipotecaria que a los efectos las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del Registrador se extenderá, entre otros, a los siguientes extremos: Que se ha requerido de pago al deudor; determinando el artículo 686 de la LEC que el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor en el domicilio que resulte vigente en el Registro -en el supuesto que nos ocupa la propia finca hipotecada, que sin perjuicio de su idoneidad o no, a tales efectos, fue el domicilio que se fijó en la escritura de constitución de hipoteca, lo que ya debió ser advertido por el acreedor cuando firmó la escritura de constitución de hipoteca-, salvo cuando se acredite que el requerimiento se ha efectuado extrajudicialmente conforme a lo dispuesto en el artículo 581, apartado 2 LEC -es decir, cuando a la demanda se haya acompañado acta notarial que acredite haberse requerido de pago al deudor con al menos diez días de antelación en el domicilio que resulte vigente en el Registro-; y determinando el artículo 686.3 de la LEC que intentando el requerimiento por vía judicial en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo, bien personalmente si se encontrare en él el deudor, o bien a alguna de las personas que se indican en el párrafo 2º del nº 2 de dicho artículo, se procederá a la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley, y no resultando haber sido requerido el deudor mediante acta notarial; no consta que el requerimiento efectuado por el Servicio Común de Actos de

Comunicación y Ejecución a Don U. C. R. el día 23 de Octubre de 2.013, lo haya sido en la finca hipotecada, es decir, en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca para la práctica de requerimientos y notificaciones, que es el domicilio que resulta vigente en el Registro. El requerimiento ha de hacerse, tal y como determina la LEC, en el domicilio que resulte vigente en el Registro, y en el caso de que, intentado el requerimiento en dicho domicilio lo haya sido con resultado negativo, por Edictos en la forma que determina el artículo 164 de la LEC. En ningún caso puede prescindirse del requerimiento de pago al deudor en la forma que determina el artículo 686 de la LEC, sin perjuicio de que para mayor seguridad se pueda intentar el requerimiento en otro domicilio. Para el supuesto de que el requerimiento de pago al deudor efectuado el día 23 de Octubre de 2.013 por el Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución, no se haya realizado en la finca hipotecada, resuelvo calificar este defecto como insubsanable, ya que como ha declarado el Tribunal Supremo, la infracción o las irregularidades en el cumplimiento de este requisito supone la nulidad de las actuaciones. B) No se certifica por el Secretario Judicial alguna de las circunstancias siguientes: - Que por el ejecutado no se promovió incidente de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas. - O que sí se promovió por el ejecutado este incidente de oposición y se resolvió, pero ésta no afecta a la eficacia del remate o adjudicación. En este último supuesto deberá certificarse además cualquiera de las circunstancias siguientes: a) Que a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2014 -es decir, el 7 de septiembre de 2014- ya se había puesto en posesión del inmueble al adjudicatario (pues en tal caso se excluye la posibilidad de interponer recurso de apelación contra el auto desestimatorio de la oposición). b) Que durante el plazo preclusivo de un mes establecido por el Real Decreto-Ley 11/2014 (es decir, desde el 8 de septiembre hasta el 8 de octubre de 2014) no se interpuso recurso de apelación contra el auto desestimatorio de la oposición. c) O que sí se interpuso este recurso de apelación y se dictó resolución, pero ésta no afecta a la eficacia del remate o adjudicación. Se aporta ahora Diligencia de adición expedida en el procedimiento el día 20 de Mayo de 2.015, por Doña V. B. S. B., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Valladolid, para certificar que vistas las actuaciones de EJH 405/2013-A se constata que el ejecutado no promovió incidente de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas. Fundamentos de Derecho: Vistos los Fundamentos de Derecho de la nota de calificación de fecha 4 de Mayo de 2.015, que se dan aquí por reproducidos, y los artículos 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Resuelvo no practicar la inscripción y cancelaciones solicitadas, toda vez que el defecto advertido en la nota de calificación de fecha 4 de Mayo de 2.015 bajo la letra A) y transcrito en cursiva en los Hechos de esta nota, no ha sido subsanado. Resultando del Registro que en la escritura de constitución de hipoteca la parte deudora e hipotecante, señaló como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones, la propia finca hipotecada (rústica: terreno de regadío, [...] en término municipal de Simancas. [...]). Y resultando de la documentación calificada: -- Que Don J. A. B. G., Procurador de los Tribunales y de Caixabank S.A., estando presentes de testigos Don J. D. P., con DNI (...) y Don M. M. A., con DNI (...), procedió con fecha 12 de Octubre de 2.013 a llevar a cabo diligencia de notificación con Hijos de Arcadio San José S.L. en el Paraje de (...), Simancas, con resultado negativo. -- Que mediante escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia Nº Dos de Valladolid, con sello del Juzgado Decano de los de Valladolid de fecha 15 de Octubre de 2.013, suscrito el día 15 de Octubre de 2.013 por Don J. A. B. G., Procurador de los Juzgados y Tribunales actuando en nombre de Caixabank S.A., citado Procurador, al amparo de lo dispuesto en el artículo 167.1 de la LEC, interesó que fuera el propio Juzgado que procediera a notificar y requerir de pago a la mercantil ejecutada. -- Y que según diligencia de requerimiento del Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución, Juzgado Decano, Valladolid, de fecha 23 de Octubre de 2.013, en la que consta que el Funcionario Judicial de S.C.A.C.E. procedió a llevar a cabo la diligencia interesada con Hijos de Arcadio San José S.L. y teniendo a su presencia a quien dijo ser empleado y llamarse U. C. R., con DNI (...), le notificó la cédula, testimonio y auto de 7 de Octubre de 2.013 a los efectos oportunos y le requirió de pago de 3.298.666,09 euros de principal

y 900.000 de intereses y costas por plazo de diez días, mediante entrega de las resoluciones anteriores; no constando en dicha diligencia el lugar donde se lleva a cabo la notificación citada. No consta que, tras el requerimiento de pago efectuado por el Procurador con resultado negativo en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, el requerimiento de pago realizado por el Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución en fecha 23 de Octubre de 2.013 se efectuara en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca para la práctica de notificaciones y requerimientos, es decir, en la parcela (...) de Simancas. El requerimiento de pago ha de hacerse tal y como determina el artículo 686 de la LEC en el domicilio que resulte vigente en el Registro (domicilio que es el que resulta de los artículos 682 y 683 de la LEC) y en el caso de que intentado el requerimiento en dicho domicilio lo haya sido con resultado negativo, por edictos en la forma que determina el artículo 164 de la LEC. En ningún caso puede prescindirse del requerimiento de pago al deudor en la forma que determina el artículo 686 de la LEC, sin perjuicio de que para mayor seguridad se pueda intentar el requerimiento en otro domicilio. Además hay que tener en cuenta que el artículo 686 de la LEC solo permite que el requerimiento de pago se entienda con persona distinta del deudor si el requerimiento se efectúa en el domicilio que figura vigente en el Registro. Para el supuesto de que el requerimiento de pago al deudor efectuado el día 23 de Octubre de 2.013 por el Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución no se haya realizado en la finca hipotecada, resuelvo calificar esté defecto como insubsanable, ya que como ha declarado el Tribunal Supremo, la infracción o las irregularidades en el cumplimiento de este requisito supone la nulidad de las actuaciones. Se advierte que conforme al artículo 133 de la Ley Hipotecaria, no cabe inscribir el testimonio de adjudicación separadamente del mandamiento de Cancelación, ni viceversa (Resolución de la DGRN de 11 de marzo de 2014). Contra esta calificación (...) Se hace constar, tal y como va se indicó en la nota de calificación de fecha 4 de Mayo de 2.015: - Que al margen de la inscripción 9ª -última de dominio vigente- de la finca 4.801 de Simancas consta extendida con fecha 25 de marzo de 2.013 la siguiente nota: «Inicio procedimiento de reparcelación: Con motivo de haber sido iniciado el procedimiento de reparcelación del Sector S25 del P.G.O.U. de Simancas, a solicitud de Don E. G. E., en calidad de Presidente de la Junta de Compensación de citado Sector, se expide con fecha de hoy, certificación de dominio y cargas de esta finca, en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 76.3 a) de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, produciendo la presente nota los efectos previstos en el Artículo 14 y siguientes del R.D. 1093/97, de 4 de Julio; en virtud de la solicitud formulada por citado Don E. G. E. mediante escrito de fecha 20 de marzo de 2.013, que junto con escritura de constitución de la citada Junta de Compensación, autorizada el 13 de julio de 2.009 por el Notario de Valladolid Don Manuel Sagardia Navarro, número 1.964 de protocolo, fue presentado en este Registro a las 17,57 horas del día 20 de marzo de 2.013, bajo el asiento 51 del Diario 81. Valladolid a 25 de marzo de 2.013». - Que se advierte que hasta el día de hoy, no se ha aportado la referencia catastral de la finca 4.801 de Simancas a través de alguno de los documentos a que se refiere el artículo 41 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario (BOE de 8 de marzo de 2004) y que la no aportación de la misma constituye infracción tributaria simple, (artículo 70) que será sancionada en los términos que resultan del artículo 71, ambos del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo. - Que con fecha 15 de julio de 2.013, ha tenido entrada en este Registro oficio suscrito por doña M. D. L. M., Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente en Valladolid, de la Junta de Castilla y León, dando cuenta de que mediante Orden de 20 de mayo de 2013, del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, se ha autorizado al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid, el inicio del expediente de deslinde parcial de la «Cañada Real Burgalesa», incluyendo los abrevaderos, descansaderos y cuantos terrenos le son propios en los términos municipales de Geria y Simancas, según lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; e indicando que por tratarse de una vía pecuaria, el ejercicio de estas facultades se realiza conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 11/2006, de 26 de

octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León. - Que examinado vía intranet el Registro Mercantil, resulta que la entidad Hijos de Arcadio San José S.L. con N.I.F. (...), fue declarada en situación concursal en el procedimiento concursal número 546/2013 seguido en el Juzgado de lo Mercantil de Valladolid, habiendo sido practicadas en el Registro Mercantil, las siguientes: - Practicada anotación con fecha 23 de Septiembre de 2.014 de auto de declaración de concurso dictado el día 3 de Septiembre de 2.014 en el procedimiento concursal número 546/2013 - Practicada anotación con fecha 23 de Septiembre de 2.014 de resolución sobre las facultades de administración dictada el día 3 de Septiembre de 2.014 en el procedimiento concursal número 546/2013 - Practicada inscripción con fecha 1 de Diciembre de 2.014 de auto de declaración de concurso dictado el día 7 de Noviembre de 2.014 en el procedimiento concursal número 546/2013. Además se hace constar que, examinado vía intranet el Registro Público de Resoluciones Concursales, resulta, respecto a la entidad Hijos de Arcadio San José S.L. con N.I.F. (...) y el procedimiento concursal número 546/2013 seguido en el Juzgado de lo Mercantil de Valladolid, lo siguiente: Sección I - Edictos Concursales: Resolución de 09-09-2014: Auto de declaración de concurso. Resolución de 15-12-2014: Auto de apertura de la fase de liquidación. Resolución de 21-04-2015: Auto de aprobación del plan de liquidación. Sección II - Publicidad Registral: Resolución de 03-09-2014: Auto de declaración de concurso Resolución de 03/09/2014: Res. sobre las facultades de administración. Resolución de 03/09/2014: Nombramiento de Administrador Concursal. Resolución de 07/11/2014: Auto de declaración de concurso. Valladolid, 15 de junio de 2.015 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

### III

Contra la anterior calificación, don J. A. B. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado alegando lo siguiente: «Primero. La Sra. Registradora de la Propiedad califica negativamente el documento judicial, únicamente por considerar que no se ha cumplido con la previsión del art. 686 de la LEC. El requerimiento de pago ha de hacerse tal y como determina el artículo 686 de la LEC en el domicilio que resulte vigente en el Registro (domicilio que es el que resulta de los artículos 682 y 683 de la LEC) y en el caso de que intentado el requerimiento en dicho domicilio lo haya sido con resultado negativo, por edictos en la forma que determina el artículo 164. Segundo. Constan en las actuaciones judiciales que se intentó en la forma prevista art. 152.1.2º LEC requerir de pago y notificar en el domicilio que señaló la parte hipotecante y deudora, con resultado negativo. Y que, posteriormente, el 23 de octubre de 2013 por el Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución se requirió de pago y notificó al deudor hipotecante en el domicilio social como se trasladó en el Decreto 565 de Adjudicación de 25 de junio de 2014 en su numeral tercero:...notificándose esta resolución al ejecutado Hijos de Arcadio San José S.L. (...), en su domicilio social en (...) Tercero. No obstante lo anterior se califica el defecto como insubsanable: Resuelvo calificar este defecto como insubsanable, ya que como ha declarado el Tribunal Supremo, la infracción o las irregularidades en el cumplimiento de este requisito supone la nulidad de las actuaciones. Cuarto. De la correcta interpretación del art. 686 de la LEC. Centrada la calificación, la única cuestión jurídica es dilucidar si es causa de nulidad en una ejecución hipotecaria, que una vez intentado el requerimiento de pago y notificación sin éxito en el domicilio que consta en el Registro debe procederse de forma inexcusable a la publicación de edictos en vez de intentarse en otro domicilio. Si la finalidad del acto de comunicación que se pretende es que el ejecutado tenga conocimiento del proceso, para, por un lado, poder hacer frente al requerimiento de pago y por otro, poder desplegar de forma plena su derecho a la defensa, parece (aunque sea solamente por sentido común) que será siempre preferible (y en garantía desde luego del ejecutado) conocer en su domicilio social de la existencia del procedimiento con entrega de copias de la demanda, de la documental de la misma y del Auto y Decreto despachando ejecución que la publicación de un edicto en el tablón de un Juzgado, edicto que en las circunstancias actuales vendrá solapado al día siguiente por otro o incluido en

una carpeta en el Juzgado, a través del cual es prácticamente imposible que llegue a conocimiento del ejecutado. Pero no solo por sentido común sino por interpretación correcta del art. 686 de la LEC como ya reiteradamente ha determinado el Tribunal Constitucional. Así, por todos, Tribunal Constitucional, Sala Segunda, Sentencia 137/2014 de 8 sep.2014, Rec. 7044/2012, Ponente: Asua Batarrita, Adela. La Ley 131843/2014, FJ 3: Constatado lo que antecede y a fin de brindar una solución adecuada al presente recurso, debemos atender a la doctrina asentada por este Tribunal en su STC 122/2013, de 20 de mayo (La Ley 67767/2013), en el que justamente se enjuició un supuesto de hecho similar al que aquí nos ocupa. En ella hemos recordado ante todo, con cita de las precedentes SSTC 245/2006, de 24 de julio (La Ley 92697/2006), FJ 4; 104/2008, de 15 de septiembre (La Ley 128419/2008), FJ 3; y 28/2010 (La Ley 40973/2010), de 27 de abril, FJ 4, que en materia de procedimientos ejecutivos hipotecarios resulta plenamente aplicable la doctrina general de este mismo Tribunal, en torno al carácter subsidiario de la notificación por edictos, lo cual implica «que el órgano judicial tiene no sólo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación procesal, sino también el de asegurarse de que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. Ello comporta, en lo posible, la exigencia del emplazamiento personal de los afectados y, desde otra perspectiva, la limitación del empleo de la notificación edictal a aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero. En este sentido hemos declarado que, cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos (por todas, SSTC 40/2005, de 28 de febrero [La Ley 11177/2005], FJ 2; 293/2005, de 21 de noviembre [La Ley 10537/2006], FJ 2; y 245/2006 [La Ley 92697/2006], de 24 de julio, FJ 2)» (STC 122/2013, de 20 de mayo [La Ley 67767/2013] FJ 3). Ante el conflicto que parece suscitar la lectura literal del art. 686.3 LEC (La Ley 58/2000), en relación con el enunciado de la citada doctrina constitucional, la propia STC 122/2013 llevó a cabo una interpretación conforme de dicho precepto (secundum constitutionem), «integrando su contenido, de forma sistemática, con el art. 553 LEC (La Ley 58/2000), precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24.1 CE, de manera que la comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado» (FJ 5). Quinto. De la correcta interpretación de la nulidad de actuaciones. La doctrina sentada por el Tribunal Constitucional entiende preciso la concurrencia de un doble requisito para que sea procedente la declaración de nulidad de las actuaciones procesales: 1. La existencia de una infracción procesal sustantiva, esto es, de una omisión total y absoluta de las normas esenciales del procedimiento, por lo que a sensu contrario, no cualquier infracción de las normas procedimentales podrá determinar la nulidad de las actuaciones judiciales. 2. Que como consecuencia directa de tal infracción procesal se haya producido indefensión, a cuyo efecto ha señalado el Tribunal Constitucional que la indefensión relevante a efectos de nulidad de actuaciones no tiene lugar siempre que se vulneran cualesquiera normas procesales, sino sólo cuando a esa vulneración se aparejan consecuencias prácticas consistentes en la privación del derecho de defensa y en su perjuicio real y efectivo de los intereses del afectado por ella (STC 48/1986, de 23 de abril); por tanto, dicha indefensión es algo diverso de la indefensión meramente procesal y debe alcanzar una significación material, produciendo una lesión efectiva en el derecho fundamental reconocido en el art. 24 de la CE (SSTC 118/1983, de 13 de diciembre y 102/1987, de 17 de junio). Aplicada la doctrina al caso concreto ni aunque a los meros efectos dialécticos aceptásemos que ha habido una infracción procesal sustantiva por inaplicación del art. 686 de la LEC, estaríamos ante un supuesto de nulidad de actuaciones, dado que la efectiva notificación subsanaría cualquier defecto de no haberse practicado en la forma prevista en el art. 686 de la LEC. Dicho con el máximo de los respetos y en

estrictos términos de defensa, el error de la Sra. Registradora, además de una incorrecta interpretación como hemos visto del art. 686 de la LEC, es no distinguir entre si se ha producido de forma efectiva y personal el requerimiento de pago y notificación o no. De no haberse producido, es evidente que es causa de nulidad no haberse intentado en el domicilio que consta en el Registro. Si se ha producido incluso aunque no se hubiera intentado en el domicilio que consta en el Registro –que no es este caso concreto donde sí se intentó– no habría causa de nulidad alguna. Llegar a otra conclusión o desconocer la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo nos llevaría a una situación de inseguridad jurídica. Un operador jurídico no puede desconocer tales interpretaciones jurisprudenciales y la interpretación debe ser única si se quiere evitar causar inseguridad jurídica. Nos llevaría al absurdo de que en el ámbito judicial, sería causa de nulidad no intentar la notificación conociendo la parte dónde notificar (y siendo lugar distinto al que consta al Registro) y sería causa de nulidad en el ámbito registral intentar la notificación personal en otro domicilio y no instar directamente notificación por edictos».

## IV

La registradora de la Propiedad de Valladolid número 5 emitió el correspondiente informe y, formando el oportuno expediente, lo elevó a esta Dirección General. Además de ratificar lo sostenido en la nota de calificación recurrida, advierte que la persona que recibió la notificación efectuada por el Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución (don U. C. R.) no reunía la condición de representante de la entidad deudora e hipotecante, según resulta de consulta efectuada al Registro Mercantil que se acompaña al informe. Con posterioridad, remitió a esta Dirección General el escrito de alegaciones presentado por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Valladolid, en el que se aclara: «Que los derechos del demandado «Hijos de Arcadio San José SL», están plenamente garantizados en la presente ejecución. Y ello es así porque, a pesar de no haberse hecho el requerimiento en el domicilio que aparece en la escritura de préstamo hipotecario conforme dispone el art. 164 L. H., tratándose la finca objeto de ejecución de una finca rústica, dicho requerimiento se hizo en la persona de su representante legal D. L. M. S. J. D., en el domicilio social de la sociedad demandada sito en (...) de Valladolid con fecha veintitrés de octubre de dos mil trece, entendiéndose realizado correctamente el requerimiento exigido por la Ley, lo que comunico a los efectos oportunos».

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 155 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 130, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 8 de septiembre de 2014 y 11 de mayo de 2015; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1947, 29 de noviembre de 1984, 24 de julio de 1991, 2 de abril y 23 de octubre de 1992 y 3 de diciembre de 2004, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2010, 8 de febrero y 27 de junio de 2011, 7 de marzo, 22 de mayo, 21 de junio, 28 de agosto y 16 de octubre de 2013, 5 de marzo y 30 de junio de 2014 y 1 de abril y 9 de julio de 2015.

1. Este expediente tienen por objeto un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación, dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 405/2013, seguido a instancia de «Caixabank, S.A.», contra «Hijos de Arcadio San José, S.L.», como deudora e hipotecante. De la documentación aportada con el citado decreto y que tuvo a la vista la registradora al emitir la nota de calificación ahora recurrida, resultan los siguientes extremos que son relevantes para la resolución del recurso:

Que mediante decreto dictado por la secretaria del Juzgado el día 7 de octubre de 2013, se autorizó a la representación procesal de la parte ejecutante a fin de que, a su costa, se haga cargo de los actos de comunicación consistentes en hacer entrega del auto despachando ejecución, del requerimiento de pago y de la copia de la demanda a la parte demandada, todo ello con arreglo a lo establecido en el artículo 152.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cumplimiento de dicho decreto, el procurador de la parte ejecutante intentó la pertinente diligencia de notificación en el domicilio designado en la escritura de constitución de la hipoteca y que aparece vigente en el Registro. Dicho intento resultó fallido, al tratarse de una finca rústica en la que no había nadie que pudiera hacerse cargo de dicha notificación.

Por el Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución se llevó a cabo diligencia de notificación y requerimiento a la entidad demandada, mediante la entrega de la correspondiente documentación a don U. C. R., quien manifiesta ser empleado de la referida mercantil. De la copia de esta diligencia no resulta el lugar exacto en el que se llevó a efecto, aunque en el antecedente de hecho tercero del testimonio del decreto de adjudicación se dice que la notificación se hizo en el domicilio social de la entidad demandada.

La registradora deniega la inscripción solicitada alegando que no consta que, tras el requerimiento de pago efectuado por el procurador con resultado negativo en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, el requerimiento de pago realizado por el Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución en fecha 23 de octubre de 2013 se efectuara en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca para la práctica de notificaciones y requerimientos en el domicilio fijado en la escritura, conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. En el presente expediente se centra el debate en los requisitos para que el requerimiento de pago realizado al deudor hipotecante deba entenderse realizado debidamente, de tal forma que cumpla con las exigencias que el principio de tutela judicial efectiva salvaguarde los derechos de la parte demandada. No es objeto de debate la esencial importancia que tal requerimiento de pago reviste dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria, elemento imprescindible en dicho proceso judicial. Tal importancia ha sido destacada por este Centro Directivo en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2012 y 7 de marzo, 22 de mayo y 16 de octubre de 2013. En todas ellas se afirma que existen poderosas razones para considerar que el requerimiento de pago es un requisito esencial del procedimiento y compete al registrador la calificación de tal extremo, garantizando de tal forma los derechos del hipotecante o tercer poseedor durante el desarrollo del mismo. Ello no obsta para que este Centro Directivo recuerde que la ausencia de requerimiento de pago queda sancionada con la nulidad de las actuaciones como ha reconocido el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de diciembre de 2004.

3. El artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, todos ellos, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que pueda utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones. La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. En cuanto a lo primero, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado. Y en cuanto a lo segundo, el régimen

sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva. Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir en definitiva a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor.

4. El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece en su número 1: «En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro». Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse en el domicilio que aparezca vigente según el Registro. Cuando dicha notificación no resulta posible -como ocurre en el presente caso- el propio artículo 686, en su punto tercero, en la redacción actualmente vigente y que fue dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Oficina Judicial, señala: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley». Por tanto lo primero que ha de intentarse es la notificación en el domicilio registralmente vigente. Sólo cuando ese intento resulte infructuoso podrá acudir a otras alternativas. De hecho, la notificación mediante edictos es considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que no cabe recurrir hasta que se hayan agotado todas las posibilidades de notificación personal. Así, Sentencias como las de 8 de setiembre de 2014 y 11 de mayo de 2015 han afirmado que «el órgano judicial tiene no solo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación procesal, sino también el de asegurarse de que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. Ello comporta, en lo posible, la exigencia del emplazamiento personal de los afectados y, desde otra perspectiva, la limitación del empleo de la notificación edictal a aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero. En este sentido hemos declarado que, cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos...». Por ello, continúa señalando el Constitucional «ante el conflicto que parece suscitar la lectura literal del artículo 686.3 LEC, en relación con el enunciado de la citada doctrina constitucional, la propia STC 122/2013 llevó a cabo una interpretación conforme de dicho precepto (secundum constitutionem), integrando su contenido de forma sistemática, con el artículo 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24 CE, de manera que la comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado». En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, ha dado nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entrará en vigor el día 15 de octubre de 2015): «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

5. Siguiendo la estela marcada por la doctrina del Tribunal Constitucional, este Centro Directivo en una reciente Resolución de 9 de julio de 2015, como ya admitiera la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1947, ha considerado correcto que, cuando no resulta posible al Juzgado verificar la notificación y el requerimiento en el domicilio que aparece en el Registro, sea válida la efectuada en el domicilio real del deudor, puesto que si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal no cabe duda que el deudor fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él, resultando indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial.

En el caso que ahora nos ocupa el Juzgado, una vez que ha intentado sin éxito la notificación en el domicilio registralmente vigente, y antes de acudir a los edictos, ha optado, de acuerdo con la línea marcada por el Tribunal Constitucional, por realizar dicha notificación en el domicilio social de la entidad deudora. Ahora bien, dada la trascendencia que tiene la correcta realización de esta notificación, deben adoptarse las garantías necesarias para asegurar que la misma se realiza personalmente con el ejecutado, a fin de evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución. En el caso de las sociedades mercantiles eso exige que la diligencia de notificación se lleve a efecto con los administradores de la sociedad, que son quienes ostentan la representación de la misma, o, en su defecto, con un apoderado que tenga facultades suficientes al respecto (vid. Resolución de 5 de marzo de 2014).

En el presente expediente consta que cuando la registradora emitió su calificación únicamente se había acreditado que la notificación en el domicilio social la recibió una persona que manifestaba ser empleado de la sociedad. Pero sólo se ha certificado de manera expresa que el requerimiento lo ha recibido el representante legal de la ejecutada en el informe que la secretaria del Juzgado ha emitido para que se tenga en cuenta en la tramitación de este recurso. En este sentido es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello no pueden considerarse en la resolución de este recurso el informe remitido por la secretaria del Juzgado y del que resulta que dicho requerimiento se hizo en la persona de su representante legal, don L. M. S. J. D. Por ello procede confirmar, en los términos expuestos, el defecto consignado en la nota de calificación. Todo ello sin perjuicio de que, conforme al artículo 108 del Reglamento Hipotecario, se vuelva a presentar el título con los documentos aclaratorios correspondientes, a efectos de que pueda ser objeto de una nueva calificación.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.