

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2440 *Resolución de 18 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 2 a inscribir una escritura de venta extrajudicial.*

En el recurso interpuesto por don Santiago Lauri Brotons, notario de Málaga, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 2, don Juan Fernando Villanueva Cañadas, a inscribir una escritura de venta extrajudicial.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Málaga el día 6 de octubre de 2015 ante el notario de dicha ciudad, don Santiago Lauri Brotons, bajo el número 604 de protocolo, se llevó a cabo venta extrajudicial en la que «Jacaré, Asesoramiento y Gestión de Inmuebles, S.L.» transmitió la finca número 32.992/R1, del Registro de la Propiedad de Málaga número 2, a la entidad «Traisa, S.L.». Referida escritura fue precedida de acta tramitada ante el mismo notario, que se inició el día 6 de octubre de 2013 y finalizó el día 2 de octubre de 2015, y en la que se reflejan todas las actuaciones e incidencias del procedimiento de ejecución de la hipoteca que gravaba la citada finca. Dicho procedimiento fue instado por «Traisa, S.L.», como acreedor hipotecario, frente a «Jacaré, Asesoramiento y Gestión de Inmuebles, S.L.», deudor e hipotecante.

II

La citada escritura, en unión del acta previa, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2 el día 8 de octubre de 2015, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Málaga número dos. Visto por Don Juan Fernando Villanueva Cañadas, Registrador de la Propiedad de Málaga número Dos. Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número 4228 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. Calificada la escritura autorizada en Málaga el seis de octubre de este año por su notario D. Santiago Lauri Brotons, acompañada de acta iniciada el seis de Octubre de dos mil trece y cerrada el día dos de Octubre de dos mil quince, por el referido notario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se acuerda suspender la inscripción de la misma en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos. En la citada escritura se procede a la venta de la finca registral 32.992 R 1 de este Registro de la Propiedad por D. P. R. R. en nombre y representación de la mercantil Jacaré Asesoramiento y Gestión de Inmuebles, S.L. a favor de la también mercantil Traisa, S.L., representada por el mismo Sr. R. R. La venta extrajudicial se produce como consecuencia de ejecución hipotecaria por impago del préstamo garantizado con hipoteca constituido en escritura otorgada el 22 de octubre de 2012 ante el notario de esta ciudad D. Pedro Díaz Serrano. El documento fue presentado electrónicamente el día ocho de Octubre de este año, motivando el asiento número 1.214, del Diario 104, habiéndose aportado primera copia del mismo debidamente liquidado del impuesto el día veintiuno de dicho mes y año. Fundamentos de Derecho. El artículo 236-c. del Reglamento Hipotecario dispone en su apartado 1 que «si de la certificación registral no resultaren obstáculos a la realización de la ejecución hipotecaria solicitada, el Notario practicará un requerimiento de pago al deudor indicándole la fecha de vencimiento del crédito y la cantidad reclamada por cada concepto y advirtiéndole que de no pagar en el término de

diez días se procederá a la ejecución de los bienes hipotecados siendo de su cargo los gastos que ello ocasione». Y el apartado 2 añade que «el requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquel, resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrare 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 uno de los parientes más próximos». De las diligencias que se incorporan al acta notarial que se acompañan a la escritura calificada resulta que el Sr. Notario intentó realizar el requerimiento de pago en el domicilio que consta en el Registro como lugar para la práctica de requerimientos y notificaciones, y que es la (...) de esta ciudad de Málaga, resultando infructuoso dicho intento por encontrar dicho domicilio cerrado. Ante esta situación el Sr. Notario realiza el requerimiento al portero del inmueble donde se encuentra situada la finca hipotecada, (...), ante la imposibilidad de hacerlo personalmente a la Sra. F. E. representante legal de la sociedad deudora y que tiene su domicilio en la finca hipotecada. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 236-c del RH, antes visto, el requerimiento efectuado al portero sería válido si se tratase del domicilio que consta en el Registro pero no en el supuesto de que se tratase de otro domicilio diferente, como ocurre en el presente caso. No obstante concurre en el presente supuesto otra circunstancia que hay que examinar a los efectos de la calificación del documento, y es que el día 22 de enero de 2014, según diligencia que consta en el acta notarial se personó en el despacho del Notario Sr. Lauri Brotons D. J. A. R. C., como letrado de la sociedad deudora en virtud de poder que la misma le tiene conferido ante el Notario de esta ciudad D. Antonio Martín García el día 20 de enero de 2014, solicitando del Sr. Lauri «copia de la cedula de notificación de requerimiento de pago alegando que su representado, Jacaré Asesoramiento y Gestión de inmuebles, S.L., que su cliente, no la ha recibido». Por ello hay que plantearse si la entrega de la cedula de notificación de requerimiento que el Notario hace en su despacho al abogado que acude al mismo en nombre del deudor es suficiente para entender que se ha producido el requerimiento a que se refiere el artículo 236-c del RH. A este respecto hay que tener en cuenta la doctrina sentada recientemente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 20 de mayo y 4 de septiembre de 2015. Esta última se remite a la Resolución de 17 de enero de 2013 en la que se afirma que «siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, solo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquel y previa su identificación (artículo 202 del Reglamento Notarial) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite». En el presente caso la situación es parecida, pero no idéntica, a las contempladas en las Resoluciones de 20 de mayo y 4 de septiembre de 2015, pues aquí no comparece ante el notario el propio deudor, sino una persona, que se identifica como letrado del deudor en virtud de escritura de poder, solicitando que se le entregue copia de la cedula de notificación del requerimiento alegando que su cliente no la ha recibido. De esta comparecencia consideramos que no se puede deducir que se haya producido el requerimiento de pago que exige el artículo 236-c del RH por las siguientes razones: 1) Cuando el letrado solicita que se le entregue copia de la cedula de notificación del requerimiento entendemos que lo que pide es la misma cedula que se le entregó al portero del edificio. No se trata de un requerimiento nuevo, sino que parece que el letrado del deudor lo que quiere saber es como fue el requerimiento al portero para actuar en consecuencia, pero él no está pidiendo ni aceptando un nuevo requerimiento o al menos no se especifica esto en la diligencia. Aquí se podrá hablar de notificación de un hecho pasado pero no hay intimación para el pago y advertencia de las consecuencias del impago, por lo que entendemos, por lo que dice el acta, que no hay

requerimiento de pago, conforme a lo dispuesto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, aunque el deudor a través del mismo ha podido tener conocimiento de los hechos. Por otra parte se observa que la personación del letrado en la notaría es el día 22 de enero de 2014, es decir después de convocada la subasta que lo fue el 14 de enero en el tablón de anuncios del Registro de la Propiedad y en el del Ayuntamiento de Málaga y el 21 en el Boletín Oficial de la Provincia. Si bien es cierto que ante la suspensión del procedimiento, ordenada por la autoridad judicial, la subasta se vuelve a convocar con posterioridad a dicha comparecencia, y no se celebra hasta el día 14 de septiembre de 2015. 2) En la diligencia el Notario no da un juicio de suficiencia de las facultades del letrado representante del deudor por lo que no se puede saber si dicho letrado tiene o no facultades suficientes para recibir requerimientos. En la diligencia el compareciente habla de su cliente, por lo que se puede deducir que se trata de un poder para pleitos, pero esto no queda acreditado y en todo caso no se sabe que facultades contenía dicho poder. Por los hechos y fundamentos de derecho expuestos se acuerda suspender la inscripción del presente documento por observarse el defecto de que el requerimiento al deudor hecho en la persona del portero del edificio no es suficiente al tratarse de un domicilio distinto del que resulta del Registro, no entendiéndose salvado dicho defecto por la comparecencia del letrado en la Notaría, ya que en dicha comparecencia, según resulta del acta, no se produce un auténtico requerimiento de pago y además no se da juicio de suficiencia de que el letrado compareciente tenga facultades para recibir dichos requerimientos. No se ha tomado anotación de suspensión en cuanto a dicho defecto por no haberse solicitado, artículo 42 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.ª de la Ley Hipotecaria. Esta calificación puede (...) Málaga a doce de noviembre del año dos mil quince. El registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior calificación, don Santiago Lauri Brotons, notario autorizante de la escritura presentada a inscripción, recurrió mediante escrito fechado el día 30 de noviembre de 2015. Referido recurso se plantea en los siguientes términos: «(...) Hechos y fundamentos Que presentada la escritura de referencia fue objeto de calificación negativa en base a lo siguiente: Que la notificación no se ha realizado de acuerdo a lo establecido en el art. 236, apartado 3 del Reglamento Hipotecario, dado que, según dicho artículo debe ser el que consta en el Registro de la Propiedad.–Argumentación: 1.–Si bien eso es cierto también lo es, según el art. 234- 2.º que determina que en la escritura de constitución de hipoteca, se determinará..... 2.ª El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. La determinación del domicilio, que no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial sumario, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el artículo 130 de la Ley. En dicha escritura comparece Doña C. F. E. designando como su domicilio (...). Posteriormente a la hora de determinar el domicilio para notificaciones tanto en la cláusula decimoprimer apartada 4 como en la decimosegunda referidas a los procedimientos judicial y extrajudicial se establece «El deudor deja designado como domicilio para practica de los requerimientos y notificaciones el que consta en la comparecencia de la presente escritura.» Es por lo que este Notario a la hora de efectuar los requerimientos lo ha intentado en ambos domicilios a efectos de evitar una posterior reclamación y en su caso paralización del procedimiento. Teniendo en todo caso efectividad en el domicilio que la deudora, hipotecante designó como tal para Notificaciones, que es al mismo tiempo la finca hipotecada. 2.– Posteriormente y de forma acertada hace ver el Sr. Registrador, la circunstancia por la que, el abogado de la parte deudora (Jacaré Asesoramiento y Gestión de Inmuebles S.L.), se persona voluntariamente el día 21/01/2014 en mi estudio, así Don J. A. R. C. en calidad de representante de Jacaré Asesoramiento y Gestión de Inmuebles S.L. y previa acreditación de su representación en virtud de poder otorgado ante Don A. M. G., el día 20/01/2014(sic) requiere de mí el notario copia de la cedula y de la diligencia referida a la misma, la cual se le entrega. 3.–En cuanto a la idoneidad o no del letrado de Jacaré Asesoramiento y

Gestión de Inmuebles S.L., según dicta el poder de referencia, se faculta al letrado para «...Comparecer ante... Notaria, Registro público... y en ellos instar, seguir terminar como actor, demandado, Requirente o en cualquier otro Concepto toda clase de expedientes... Notariales, Hipotecarios... y de cualquier otra clase. En todos estos casos... solicitar y recibir citaciones y emplazamientos. Dirigir, recibir y contestar requerimientos y notificaciones. De lo transcrito deduce este Notario que el apoderado estaba suficientemente facultado para recibir todo tipo de documento incluidas las notificaciones en nombre de su representado. Por último, como anteriormente se ha dicho, el representante de Jacaré Asesoramiento y Gestión de Inmuebles S. L., se persona en mi estudio el día 21/01/2015, a efectos de solicitar copia de la cédula de requerimiento y de la diligencia de la misma, sin embargo no deja de sorprender que el poder por que alega su representación, sea un poder especial tanto para actuar en Notarias y Registros como para. «Y, también, en especial, para interponer querella contra don Santiago Lauri Brotons, con domicilio en Málaga, (...)». Insisto no deja de ser sorprendente en tanto en cuanto si el día 21/01/2015 no sabía cuál había sido la actuación de ese Notario no se entiende que el día anterior ya prevean la querella contra el mismo. En cuanto a dicha entrega, lo es de una copia de la entregada al portero así como la diligencia de entrega, obviamente no se trata de un nuevo requerimiento, ya que ello implicaría reconocer por parte de este notario que el primero no se hizo correctamente, circunstancia que quería aprovechar y aprovechó el letrado para acusar a este Notario de falsedad en documento público alegando que nunca entregó el requerimiento. De ello se concluye que el letrado de la parte deudora el día 22/01/2015, tiene ya perfecto y voluntario conocimiento del requerimiento. Ciertamente es posterior a la publicación de la subasta, circunstancia que la parte deudora no alegó en ningún momento. De otra parte hay que tener en cuenta que en ningún momento la parte deudora, ni su representante legal, alegan la discrepancia de domicilio, que si alega el Sr. Registrador, ello es debido a que dicha parte es consciente que domicilio designado es el de la Comparecencia. 4.–Una vez interpuesta la antedicha querella, este notario y a efectos de evitar perjuicios de terceros, dependiendo del resultado del procedimiento, procedió voluntariamente a suspender la subasta ya anunciada. Dicha Querella finaliza con auto de del Juzgado de fecha 29/04/2014, decretando el sobreseimiento. Tras el mencionado sobreseimiento se vuelve a publicar una nueva subasta, en este caso el requerimiento (ya conocido por la parte deudora), es anterior a la publicación de la subasta. Posteriormente a la publicación de la subasta la parte deudora interpone recurso de reforma, basándose en los mismos hechos. Dicho recurso de reforma, finaliza con Auto del Juzgado de instrucción número 5, de fecha 18/12/2014 desestimando el recurso interpuesto. Que dicho Auto fue objeto de recurso por la deudora hipotecaria, en fecha 22/01/2015/, con la particularidad que en este recurso y de forma sorpresiva, alegando el anonimato de la procedencia, aporta el original de la cédula de notificación. Por lo que en dicha fecha la parte deudora ya tenía conocimiento del requerimiento, y a partir de esa fecha tiene en su poder la cédula original, sin que interponga reclamación alguna sobre ella o su contenido. Dicho recurso fue de nuevo desestimado sin posibilidad de más recursos por auto de 17/07/2015. La subasta se realiza el día 14 de septiembre de 2015, es decir casi dos meses después de finalizar la demanda. Que posteriormente y sin necesidad legal se ofrece a la parte deudora la posibilidad de igualar o mejorar postura, tanto de epistolar, como posteriormente de forma verbal a su representante, sin que en ninguno de los casos se haya recibido respuesta alguna. De todo lo expuesto deduce este Notario que, la parte deudora tenía perfecto conocimiento del requerimiento de pago desde Enero de 2014, que desde esa fecha hasta el 15/07/2015 que finaliza todos los recursos la parte deudora no ha puesto tacha alguna al acta ni a su contenido, por lo que entiende que no se han conculcado los derechos de la parte deudora, pues después de todo lo acontecido, no puede alegar desconocimiento ni del requerimiento ni de las demás circunstancias del procedimiento extrajudicial. Por lo anteriormente expuesto, solicita del señor registrador proceda a la inscripción del documento de referencia».

IV

El registrador de la propiedad de Málaga número 2, don Juan Fernando Villanueva Cañadas, emitió su informe en el que, tras dar por subsanado el aspecto relativo a las facultades de representación que ostentaba el letrado que compareció en la Oficina Notarial a requerir la entrega de una copia de la cédula de requerimiento, mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución; 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; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 20 de septiembre de 1993, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio de 2004, 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1995, 26 de febrero de 2001, 30 de diciembre de 2002, 2 y 17 de febrero de 2006 y 21 de enero de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, recursos contra la calificación registral, de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril y 13 de septiembre de 2012, 10 y 17 de enero y 5 de julio de 2013 y 20 de mayo y 4 de septiembre de 2015, y, sistema notarial, de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009 y 17 de septiembre de 2012.

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

– En la escritura de constitución y en la inscripción de la hipoteca cuya ejecución ha dado lugar a la correspondiente venta extrajudicial, se pactó en la estipulación decimosegunda que «el deudor designa como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones el que consta en la comparecencia de la presente escritura».

– La entidad deudora e hipotecante, «Jacaré Asesoramiento y Gestión de Inmuebles, S.L.», compareció en dicha escritura de constitución de hipoteca representada por doña C. F. E. Consecuentemente en la referida escritura se hizo constar por un lado el domicilio personal de la citada representante (que coincidía con la propia finca hipotecada) y por otro, el domicilio de la entidad deudora hipotecante.

– Según resulta del acta notarial previa a la escritura calificada, el notario, en cumplimiento de los trámites previstos para el procedimiento en el Reglamento Hipotecario, intentó realizar el requerimiento en el domicilio social de «Jacaré Asesoramiento y Gestión de Inmuebles, S.L.». Dado que lo halló cerrado, procedió a intentar dicha actuación en la propia finca hipotecada. Como no encontró a nadie en dicho domicilio, intentó, el día 13 de noviembre de 2013, efectuar el requerimiento en el domicilio de la representante de la sociedad deudora, la finca hipotecada, y no encontrando a ésta, entregó la cédula de requerimiento al portero del edificio.

– También resulta de la referida acta notarial que el día 22 de enero de 2014 se personó en el despacho del notario don J. A. R. C. como letrado de la entidad deudora, en virtud de poder que la misma le tenía conferido por medio de escritura pública otorgada en Málaga, el día 20 de enero de 2014, ante el notario, don Antonio Martín García. El señalado

letrado solicitó copia de la cédula de requerimiento de pago, alegando que su representada no la había recibido. El notario, estudiada la petición, le entrega la copia solicitada.

– El registrador entiende que puesto que ha habido un único requerimiento de pago y éste no está correctamente realizado, ya que sólo es posible entregar la cédula al portero del edificio cuando la notificación se lleva cabo en el domicilio señalado en la escritura para la realización de requerimientos y en este caso considera que dicho domicilio es el social de la entidad «Jacaré Asesoramiento y Gestión de Inmuebles, S.L.», de la entrega de la copia del mismo al letrado no puede deducirse que el deudor este requerido.

– Por su parte el notario recurrente estima que el requerimiento se hizo en el domicilio de doña C. F. E., representante de la entidad deudora, que además coincide con la finca hipotecada y que ha de entenderse como el domicilio señalado en la escritura de hipoteca para la realización de requerimientos y notificaciones, dado que es ese el que figuraba en la «comparecencia». Y, en cualquier caso, estima el recurrente que «Jacaré Asesoramiento y Gestión de Inmuebles, S.L.» tuvo conocimiento de dicho requerimiento a través de la cédula que se entregó a su abogado en el despacho del propio notario.

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, solo si queda acreditado bajo la fe del Notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el Notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (artículo 202 del Reglamento Notarial) o si el propio destinatario, concedor 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. Dadas las circunstancias concurrentes en el caso objeto de recurso, lo primero que debe aclararse es cuál de los domicilios consignados en la escritura de constitución de hipoteca es el legalmente designado para la práctica de requerimientos y notificaciones. Ciertamente, la expresión contenida en la escritura donde fijan el domicilio «el deudor designa como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones el que consta en la comparecencia de esta escritura», no ayuda a la determinación de este extremo con claridad y precisión.

Dicha expresión ha de ser interpretada en el sentido de que cuando se hace referencia en la comparecencia a la parte deudora, inevitablemente se está aludiendo a la sociedad «Jacaré, Asesoramiento y Gestión de Inmuebles, S.L.», y no a su representante. Por tanto, son a los datos de dicha sociedad a los que hay que atender. Por ello, si se dice que el domicilio será el que consta en la comparecencia, debe entenderse que dicho domicilio es el que se expresa cuando, conforme al artículo 165 del Reglamento Notarial, se consignan los datos de la sociedad representada por alguno de los comparecientes. No debe olvidarse que al hablar de «comparecencia» se está técnicamente aludiendo, no sólo a la parte de la escritura en la que se especifican los datos de las personas que físicamente están presentes en el otorgamiento, sino también al apartado de la intervención en el que se aclara el concepto en el que cada compareciente actúa y, en su caso, los datos correspondientes a la personas físicas o jurídicas que resultan representadas en dicho otorgamiento. De hecho, el Reglamento Notarial regula ambos apartados dentro de la Sección 2.ª, letra A, del Capítulo II del Título IV, bajo el título genérico de «Comparecencia y capacidad de los otorgantes».

Prueba de que esta interpretación es la más plausible, es que el notario, según resulta del acta en la que se recogen las incidencias del procedimiento, intentó en primer lugar realizar la diligencia de requerimiento en el domicilio social de la entidad deudora. Y sólo al encontrarlo cerrado realizó el segundo intento en el domicilio correspondiente a doña C. F. E., representante de la sociedad, y que coincide con la finca hipotecada.

4. Parece pues evidente, a la vista de lo expuesto, que el requerimiento de pago al deudor no se acomodó a lo establecido en el artículo 236-c.2 del Reglamento Hipotecario. Como ya se indicó en el segundo fundamento de Derecho, el requerimiento ha de hacerse en el domicilio designado a tal efecto en la escritura de constitución de hipoteca y que conste en la correspondiente inscripción. Y, además, ha de hacerse personalmente al deudor 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. Por tanto, el requerimiento hecho a un tercero (portero del edificio en el que se ubica la finca hipotecada) en un domicilio diferente es claramente contrario a lo establecido en dicho precepto reglamentario y no satisface adecuadamente las garantías que el principio de tutela judicial efectiva impone en este procedimiento.

5. Cabe cuestionarse, por último, si el hecho de que el abogado de la sociedad deudora compareciese en el despacho del notario y recogiese una copia de la cédula de requerimiento, sirve para entender adecuadamente cumplidas esas garantías.

Ya se ha advertido que el día 22 de enero de 2014 se personó en el despacho del notario don J. A. R. C. como letrado de la entidad deudora, en virtud de poder que la misma le tenía conferido por medio de escritura pública otorgada en Málaga, el 20 de enero de 2014, ante el notario don Antonio Martín García. El registrador ha reconocido, a la vista de las aclaraciones realizadas por el notario en el escrito de recurso, suficientemente acreditadas las facultades representativas de dicho apoderado para la recepción del requerimiento. El señalado letrado solicitó copia de la cédula de requerimiento de pago, alegando que su representada no la había recibido. El notario, estudiada la petición, le entrega la copia solicitada.

Debe también tenerse en cuenta que, aunque desde el día 21 de enero de 2014 ya se había producido la publicación en el «Boletín Oficial de la Provincia» del primer anuncio de la subasta, mediante diligencia que consta en el acta notarial de tramitación de procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca, el notario acuerda la suspensión temporal de referido procedimiento hasta que se resuelva el proceso penal iniciado mediante querrela criminal contra el citado fedatario público por falsedad documental en la realización, precisamente, de los trámites de requerimiento de pago al deudor hipotecario. Cuando el notario acuerda la reanudación del procedimiento (mediante diligencia de 3 de julio de 2015), procede a iniciar otra vez los trámites de la subasta, volviendo a publicar nuevamente los edictos que prescribe el artículo 236-f del Reglamento Hipotecario el día 14 de septiembre de 2015.

6. Como se ha hecho constar anteriormente, este Centro Directivo ha considerado que si el propio destinatario, conocedor de la tramitación del procedimiento, se persona ante el notario (por sí, o debidamente representado) al efecto de recibir el requerimiento de pago, ha de entenderse que no se perjudica su posición jurídica ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite. En el presente caso, dada la suspensión del procedimiento y su ulterior reanudación año y medio más tarde, ha quedado sobradamente respetado el plazo de treinta días que, para anunciar la subasta, prevé el citado artículo 236-f del Reglamento Hipotecario, contado desde el día en que se entregó al representante del deudor la copia de la cédula de requerimiento en la oficina notarial.

Además hay que tener en cuenta que el propio deudor ha manifestado a través del ejercicio de acciones penales que no consideraba correctamente hecho dicho requerimiento, lo que evidencia su conocimiento del mismo y de la reclamación de la deuda. Sostener, como mantiene el registrador en su nota y en el informe que ha elevado a esta Dirección General, que la entrega de la copia de la cédula de requerimiento al representante de la sociedad deudora no es suficiente a los efectos de cumplir el trámite exigido por el artículo 236-c del Reglamento Hipotecario, implicaría admitir una conducta que claramente vulnera el principio de buena fe procesal que también ha de presidir este procedimiento de venta extrajudicial.

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, 18 de febrero de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.