

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24656 *Resolución de 20 de agosto de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa de finca subastada en ejecución extrajudicial de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don A. B. Z., abogado, en representación de don R. R. S., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, don Jesús María Martínez Rojo, a inscribir una escritura de compraventa de finca subastada en ejecución extrajudicial de hipoteca.

Hechos

I

El día 28 de marzo de 2025 fue remitida telemáticamente al Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3 copia auténtica del acta autorizada el 19 de noviembre de 2024 por la notaria de Torrejón de Ardoz, doña Macarena Riquelme Sánchez de la Viña número 1.365 de protocolo., al objeto de consignar los trámites de la venta extrajudicial en ejecución de la hipoteca constituida por la inscripción 5.^a de la finca 53.716. En el acta consta una diligencia (fecha el 28 de marzo de 2025), «para hacer constar la finalización del procedimiento referida al acta de requerimiento para venta extrajudicial otorgada por Arijonei SL, número 1.365/2024 de protocolo (...)».

El día 1 de abril de dicho año, se remitió telemáticamente al indicado Registro de la Propiedad, copia autorizada de la escritura de compraventa de finca subastada en ejecución extrajudicial de hipoteca, otorgada ante la misma notaria el mismo 1 de abril y bajo el número 546 de su protocolo.

II

Sobre los dos títulos presentados recayó la siguiente calificación:

«Hechos:

El día 28.03.25 fue remitida telemáticamente copia auténtica del acta autorizada el 19.11.24 por la Notario de Torrejón de Ardoz doña Macarena Riquelme Sánchez de la Viña, número 1365 de protocolo, al objeto de consignar los trámites de la venta extrajudicial en ejecución de la hipoteca constituida por la inscripción 5.^a de la finca que se dirá, en la que aparece extendida en dicha fecha 28.03.25 diligencia de finalización; lo que motivó el primer asiento arriba citado, relativo a la finca 53716.

El día 01.04.25 fue remitida telemáticamente copia autorizada de la “escritura de compraventa de finca subastada en ejecución extrajudicial de hipoteca” otorgada ante la misma Notario el 01.04.25, número 546 de protocolo, lo que motivó el segundo asiento arriba citado, relativo a la finca 53716.

El 02.04.25 fue practicada, por igual medio, comunicación a la Notario autorizante de la escritura, de la práctica del asiento de presentación arriba indicado, con la advertencia de encontrarse dicho documento en la situación del párrafo primero del artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

El 02.04.25 fue practicada, por igual medio, notificación fehaciente a la Notario autorizante de la escritura de la práctica del asiento de presentación arriba indicado, con igual advertencia.

Calificados los precedentes documentos por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro, previa consulta por medios telemáticos de los correspondientes asientos del Registro Mercantil, por la presente se le notifican el/los siguiente/s defecto/s por el/los que se suspende/deniega su despacho (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho:

1. No se ha acreditado, en relación a la escritura de compraventa, que es el título inscribible, el pago, no sujeción, o exención del Impuesto correspondiente, ni la presentación de la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo (artículos 254, 255 de la Ley Hipotecaria; 54 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 236.2 y 3, 236.I del Reglamento Hipotecario).

2. En su caso, no se ha acreditado haberse practicado en debida forma el requerimiento de pago a la sociedad deudora en la persona de sus representantes en la fecha del requerimiento (artículos 18, 21.1 de la Ley Hipotecaria; 98, 236.c y 236.I del Reglamento Hipotecario; resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28.11.12, 09.05.13 y 05.03.14). Si bien del acta referida resulta acreditada la entrega personal de la cédula en el domicilio fijado para ello y la asunción de los efectos de la notificación, la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad; siendo que, además, don D.D.B.G. ya no era el administrador único de la sociedad deudora en ese momento.

3. En su caso, no consta con claridad en la escritura de venta si la finca transmitida está o no arrendada y, en caso afirmativo, que se han practicado las notificaciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos al objeto del ejercicio de los derechos de adquisición preferente (artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10.06.20).

Esta calificación podrá (...)

El registrador de la Propiedad. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús María Martínez Rojo registrador/a titular de Torrejón de Ardoz n.º 3 a día veintidós de abril del dos mil veinticinco.»

III

El abogado don A. B. Z., en representación de don R. R. S., interpuso recurso contra la anterior calificación con entrada en el Registro el día 27 de mayo de 2025, del siguiente tenor:

«Digo:

1. Que con fecha 23 de abril de 2025, le ha sido notificada a esta parte la calificación registral negativa emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 3, correspondiente al asiento de entrada número 2148 y al protocolo notarial número 546/2025.

2. Dicha calificación negativa impide la inscripción de la escritura de compraventa de vivienda, otorgada el 1 de abril de 2025, ante la Notaria de Torrejón de Ardoz, Doña Macarena Riquelme Sánchez de la Viña, bajo el número 546 de protocolo, relativa a la

inca registral número 53716. Compraventa en la que mi representado, Sr. R. S., interviene como parte compradora.

3. Que, considerando dicho acto contrario a la ley y perjudicial para los intereses de quien suscribe, se formula en tiempo y forma, recurso frente a la misma.

Todo ello, en base a los siguientes,

Hechos:

Primero. Sobre los motivos de la suspensión.

Mediante la resolución objeto de recurso, se suspende la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la escritura de compraventa de la finca subastada en ejecución extrajudicial de hipoteca. Documento público, otorgado el 1 de abril de 2025, ante la Notaria de Torrejón de Ardoz, Doña Macarena Riquelme Sánchez de la Viña, bajo el número 546 de protocolo, relativa a la inca registral número 53716. La suspensión se fundamenta en los siguientes motivos:

1. No se ha acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales exigidas para la inscripción del título, en concreto:

- El pago, la no sujeción o la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, ni

- La presentación de la correspondiente autoliquidación o declaración del citado impuesto, o la comunicación a la Administración tributaria local prevista en el artículo 110.6.b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Segundo, no consta debidamente acreditado que el requerimiento de pago a la sociedad deudora se haya efectuado en la persona de sus representantes legales en la fecha correspondiente. Aunque consta la entrega personal de la cédula en el domicilio señalado, se advierte que la persona con la que se entendió la diligencia no tenía facultades suficientes, ya que don D. D. B. G. no era administrador único de la sociedad en el momento del requerimiento.

3. No se especifica con claridad, en la escritura de compraventa, si la finca objeto de transmisión se encuentra arrendada. En caso afirmativo, no se acredita el cumplimiento de las obligaciones de notificación al arrendatario previstas en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, necesarias para garantizar el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

Los motivos en los que se fundamenta la calificación negativa emitida, no se corresponden con la realidad de los hechos. Tal y como se expone y acreditará a continuación, en el presente caso concurren todos los requisitos legalmente exigidos para la práctica de la inscripción registral (...)

Segundo. Sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

En cuanto al primero de los defectos señalados en la calificación, se ha procedido a la declaración y liquidación del impuesto, conforme se acredita (...)

Tercero. Sobre el requerimiento de pago.

En su calificación, el Registrador deniega la inscripción, entre otras cuestiones, por haberse practicado de forma indebida la notificación de requerimiento de pago, en este sentido, se alega lo siguiente:

“2. En su caso, no se ha acreditado haberse practicado en debida forma el requerimiento de pago a la sociedad deudora en la persona de sus representantes en la fecha del requerimiento (artículos 18, 21.1 de la Ley Hipotecaria; 98, 236.c y 236.l del Reglamento Hipotecario; resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 28.11.12, 09.05.13 y 05.03.14). Si bien del acta referida resulta acreditada la entrega personal de la cédula en el domicilio fijado para ello y la asunción de los efectos de la notificación, la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad; siendo que, además, don D. D. B. G. ya no era el administrador único de la sociedad deudora en ese momento.”

Conforme a lo dispuesto en el artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como en la Resolución de 11 de mayo de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la notificación efectuada a persona distinta del ejecutado se considera válida siempre que se practique en el domicilio de este.

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de mayo de 2023, se pronuncia sobre un recurso interpuesto por un notario contra la calificación negativa del Registrador de la propiedad de Mataró n.º 3. Dicha calificación había suspendido la inscripción de una escritura de venta extrajudicial de un bien hipotecado, por entender que la notificación realizada a uno de los titulares de una carga posterior -la sociedad Telepizza-Costa Tropical, SL,- no fue correctamente practicada, ya que no se entregó al destinatario.

En este caso en concreto, la Dirección General desestima el recurso, confirmando la calificación del Registrador. Considera que, conforme al Reglamento Hipotecario y Notarial, y a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, en caso de fracaso de la notificación por correo, debe intentarse la notificación personal por parte del notario, antes de darla por realizada o pasar a fases posteriores del procedimiento, como la subasta.

No obstante, en nuestro caso sí que existe dicha notificación personal por parte de la Notario, resultando de aplicación lo indicado en la citada Resolución de la Dirección General, ya que recoge de forma expresa que la obligación de notificar expresamente a la persona destinataria concurre únicamente cuando se notifica fuera del domicilio fijado en la escritura:

“El requerimiento extrajudicial de pago viene recogido en el artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala: ‘A estos efectos, el requerimiento al deudor y en su caso las notificaciones al tercer poseedor hipotecante no deudor y titulares, en su caso, de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, habrá de realizarse en el domicilio que conste consignado por cada uno de ellos en el Registro. El requerimiento o notificación se hará por el Notario, en la forma que resulte de la legislación notarial, en la persona del destinatario, si se encontrare en el domicilio señalado. No hallándose en el domicilio, el Notario llevará a efecto la diligencia con la persona mayor de edad que allí se encontrare y manifieste tener con el requerido relación personal o laboral. El Notario hará constar expresamente la manifestación de dicha persona sobre su consentimiento a hacerse cargo de la cédula y su obligación de hacerla llegar a su destinatario». Así, es la redacción actual la que contempla la posibilidad de requerir extrajudicialmente en el domicilio o fuera del domicilio fijado en la escritura, pero en este último caso deberá hacerse en la persona del destinatario.”

En el presente caso, se practicó un requerimiento notarial de forma presencial en el domicilio social de la deudora, en el transcurso del cual el conserje del inmueble informó que la sociedad deudora se había trasladado, sin que constara nuevo domicilio. Durante el procedimiento, todas las notificaciones remitidas por esta parte fueron devueltas, sin que, por parte de la sociedad deudora, se hubiera procedido a la modificación del domicilio social en el Registro Mercantil ni se hubiera comunicado un nuevo domicilio al acreedor.

Por tal motivo, se procedió a practicar notificación en el mes de noviembre en la propia finca hipotecada, que fue expresamente designada como domicilio a efectos de notificaciones por el constituyente de la hipoteca. Dicha notificación fue recibida por la

hermana, mayor de edad, del titular registral, quien actuó como constituyente de la garantía. En este sentido, se considera válida dicha notificación, habida cuenta de que fue realizada en el domicilio pactado contractualmente a tal efecto.

Adicionalmente, el titular de la finca fue notificado en Palma de Mallorca, localidad en la que tiene fijada su residencia habitual. Resulta llamativo que en la escritura no se estableciera como domicilio para notificaciones el domicilio social del acreedor, sino precisamente la finca hipotecada, lo que refuerza la validez y adecuación de las notificaciones realizadas conforme a lo pactado entre las partes.

Cuarto. Sobre la situación posesoria del inmueble.

El texto que el Sr. Registrador califica como poco claro es el siguiente: (...)

Si bien entendemos que, en virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cualquier eventual contrato, no inscrito en el Registro, quedará resuelto en virtud de la adjudicación del inmueble a un tercero mediante subasta, la Notario otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende, ha instado al ejecutado a aclarar la inexistencia de situación arrendaticia y, por tanto, de derecho de adquisición preferente de ninguna clase.

Con el objetivo de despejar cualquier atisbo de duda, se acompaña (...) declaración de situación arrendaticia del Administrador de Arijonei, SL, notarialmente protocolizada, en virtud de la cual se manifiesta expresamente que la vivienda objeto de transmisión no se encontraba arrendada en el momento de formalización de la escritura de compraventa.

Resultan de aplicación a los anteriores hechos, los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

I. Conforme a lo establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, las calificaciones negativas del Registrador podrán ser objeto de recurso potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y con los trámites previstos en los artículos siguientes del mismo cuerpo legal.

II. Sobre la base de lo recogido en el Art. 325 de la Ley Hipotecaria, concurre legitimación en el compareciente para la interposición del presente recurso, tanto en su condición de persona física adquirente de la finca objeto de la escritura calificada negativamente.

III. El presente recurso se interpone dentro del plazo legal de un mes desde la fecha de notificación de la calificación registral, cumpliendo con los requisitos exigidos por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. A efectos de notificaciones, se designa como domicilio el del compareciente.

IV. Resulta de aplicación, en cuanto al régimen jurídico de las notificaciones, requerimientos y demás actuaciones del procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca, la normativa contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley Hipotecaria y su Reglamento, así como cualquier otra disposición legal que resulte aplicable al caso concreto.

Por lo expuesto:

Solicito que, teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y en su virtud se tenga por interpuesto recurso frente a la calificación registral emitida por el Registrador de la Propiedad competente, en relación con la escritura de compraventa de inca subastada en procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca, otorgada el 1 de abril de 2025 ante la Notaria de Torrejón de Ardoz, Doña Macarena Riquelme Sánchez de la Viña, bajo el número 546 de su protocolo. Acordando la remisión del expediente, con el informe preceptivo, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución estimatoria, revocando la calificación impugnada y ordenando la práctica de la inscripción registral interesada.»

IV

Presentado el escrito, el registrador dio traslado del mismo a la notaria autorizante, que formuló las siguientes alegaciones (entrada en Registro el 2 de junio de 2025):

«Macarena Riquelme Sánchez de la Viña, notario de Torrejón de Ardoz (Madrid), en relación con la calificación del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3 de fecha 22 de abril de 2025 de la escritura de compraventa de finca en ejecución extrajudicial de hipoteca por mí autorizada el 1 de abril de 2025, número 546 de protocolo, hago constar:

Que, habiendo sido subsanados los motivos primero (por cuanto se ha acreditado la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y la comunicación al Ayuntamiento del hecho imponible del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana) y segundo (por cuanto se ha declarado expresamente la inexistencia de arrendamiento sobre la finca), procede desestimar el motivo tercero alegado para la suspensión de la inscripción, por cuanto se ha de entender válido el requerimiento del pago al deudor practicado presencialmente en el domicilio señalado para notificaciones -la propia finca hipotecada- a un pariente directo mayor de catorce años (la hermana) del hipotecante no deudor, fiador, administrador único del deudor en la constitución de la hipoteca y propietario actual del inmueble. Resulta además acreditado que él mismo recibió la notificación en la dirección por él sugerida en el transcurso del procedimiento.

A pesar de ser el deudor una sociedad mercantil, no señaló como domicilio para notificaciones el domicilio social, sino la finca hipotecada, siendo admitido la fijación de dos o más domicilios a estos efectos (resoluciones DGRN de 5 de septiembre de 1998, DGRN de 20 de junio de 2016 y DGSJFP de 30 de marzo de 2023). También admite la resolución DGSJFP de 23 de noviembre de 2021 que el deudor o el hipotecante no deudor señalen para sí varios domicilios de notificaciones, subsidiarios o simultáneos o incluso, y con ese mismo fin, todas y cada una de las fincas hipotecadas. Esta posibilidad que relaciona el domicilio de notificaciones con las fincas y no con la persona del deudor debe tener como consecuencia la inexigibilidad de la notificación a los “familiares, parientes o dependientes”, debiendo bastar que la relación la tenga el receptor de la notificación allí encontrado por el notario con el propietario o usuario de la finca.

No obstante lo anterior, se intentó también la notificación en el domicilio social que constaba en el Registro Mercantil -el mismo que se consignó en la comparecencia de la sociedad deudora en la escritura de constitución de la hipoteca-, habiendo quedado acreditado que el deudor había abandonado el mismo tanto por las manifestaciones del conserje del edificio como por la devolución de todas las notificaciones postales enviadas a lo largo del procedimiento. Como recordó la resolución DGRN de 6 de marzo de 2019, la fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene como finalidad asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, y éste nunca comunicó un nuevo domicilio social, permaneciendo en el Registro de la Propiedad el inicialmente elegido de la finca hipotecada. Y como afirmó la resolución DGRN de 9 de mayo de 2013, no cabe alegar indefensión por quien se coloca a sí mismo en esa situación o por quien no ha empleado la debida diligencia -en este caso, la de poner en conocimiento del acreedor hipotecario un domicilio real-.

Únicamente en los casos de notificación en un domicilio distinto del indicado en el acto de constitución de la hipoteca el Centro Directivo ha exigido la notificación a persona con poder de representación de la entidad requerida -resoluciones DGRN de 5 de julio de 2013 y DGRN de 5 de marzo de 2014-. También lo afirmó la resolución DGRN de 17 de enero de 2013: la entrega de la cédula del requerimiento de pago al deudor a tercero (familiar, empleado o vecino) solo es posible cuando la notificación se hace en el domicilio inscrito.»

V

El registrador de la Propiedad mantuvo su calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 164, 683 y 686.2 y.3 (redacción dada por la Ley 19/2015, de 13 de julio) de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129, 130 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley del Notariado; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 202 y siguientes del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de marzo de 1981, 14 de mayo de 1987, 15 de julio de 1988, 20 de enero, 1 de marzo, 30 de junio y 20 de septiembre de 1993, 11 de abril y 18 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio y 29 de noviembre de 2004, 28 de febrero de 2005, 12 de marzo y 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, recursos, 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, 13 de septiembre y 28 de noviembre de 2012 y 10, 17 y 28 de enero de 2013 y, sistema notarial, de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009, 17 de septiembre de 2012, 9 de mayo de 2013, 5 de marzo de 2014, 20 de mayo de 2015, 20 de junio de 2016, 20 de junio y 26 de julio de 2018 y 6 de marzo y 25 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de marzo y 8 y 21 de septiembre de 2022, 11 de mayo de 2023 y 7 de agosto y 30 de diciembre de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) el día 28 de marzo de 2025 fue remitida telemáticamente al Registro de la Propiedad número 3 de Torrejón de Ardoz, copia auténtica del acta autorizada el 19 de noviembre de 2024 por la notaria de Torrejón de Ardoz, doña Macarena Riquelme Sánchez de la Viña (número 1.365 de protocolo), al objeto de consignar los trámites de la venta extrajudicial en ejecución de la hipoteca constituida por la inscripción 5.^a de la finca 53.716 (vivienda [...]). En el acta consta una diligencia (fecha el 28 de marzo de 2025): «(...) para hacer constar la finalización del procedimiento referida al acta de requerimiento para venta extrajudicial otorgada por Arijonei SL, número 1.365/2024 de protocolo (...)».

El día 1 de abril de dicho año, se remitió telemáticamente, al indicado Registro de la Propiedad, copia autorizada de la escritura de compraventa de finca subastada en ejecución extrajudicial de hipoteca, otorgada ante la misma notaria el mismo 1 de abril y bajo el número 546 de su protocolo.

A reseñar, como datos más relevantes del préstamo hipotecario del que trae causa la venta extrajudicial, que aquel se formalizó en escritura autorizada el 3 de abril de 2023 por el notario de Bilbao, don José Ignacio Garriga Gamarra (número 328 de protocolo), subsanada mediante diligencia de fecha 19 de mayo de 2023. En dicha escritura, la mercantil «Arijonei, SL,» concedió un préstamo (para la financiación de actividades empresariales) a «Globalianxa, SL» (domiciliada en Madrid [...]); y para garantizar su devolución, el titular registral de la finca 53.716, don D. D. B. G. (también fiador), constituyó hipoteca sobre la misma (inscripción 5.^a de fecha 26 de mayo de 2023).

En la estipulación en que se pactó la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial, se señaló, como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones, el correspondiente a la finca hipotecada (vivienda [...]); en concreto, la estipulación décima

de la citada escritura de constitución de hipoteca reza así: «Décima.—Procedimiento extrajudicial.—A efectos del procedimiento de ejecución extrajudicial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 234 del Reglamento Hipotecario, se establece que: a) El valor en que se tasa la finca hipotecada a efectos de subasta, es el que se especifica anteriormente. b) El domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones es el correspondiente a la finca hipotecada (...).».

b) los defectos que señala la calificación son los siguientes:

- no se ha acreditado, en relación a la escritura de compraventa (que es el título inscribible) el pago, no sujeción, o exención del Impuesto correspondiente, ni la presentación de la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- en su caso, no se ha acreditado haberse practicado en debida forma el requerimiento de pago a la sociedad deudora en la persona de sus representantes en la fecha del requerimiento (artículos 18 y 21.1 de la Ley Hipotecaria y 98, 236-c y 236-l del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2012, 9 de mayo de 2013 y 5 de marzo de 2014). Si bien del acta referida resulta acreditada la entrega personal de la cédula en el domicilio fijado para ello y la asunción de los efectos de la notificación, la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad; siendo que, además, don D. D. B. G. ya no era el administrador único de la sociedad deudora en ese momento.

- en su caso, no consta con claridad en la escritura de venta si la finca transmitida está o no arrendada y, en caso afirmativo, que se han practicado las notificaciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos al objeto del ejercicio de los derechos de adquisición preferente (artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio de 2020).

c) se recurre la calificación, alegándose:

- en cuanto al primero de los defectos señalados en la calificación, que se ha procedido a la declaración y liquidación del Impuesto, conforme se acredita.

- en cuanto al defecto segundo de la calificación, que conforme a lo dispuesto en el artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como en la Resolución de 11 de mayo de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la notificación efectuada a persona distinta del ejecutado se considera válida siempre que se practique en el domicilio de este, pues consideró que, conforme al Reglamento Hipotecario y Notarial, y a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, en caso de fracaso de la notificación por correo, debe intentarse la notificación personal por parte del notario, antes de darla por realizada o pasar a fases posteriores del procedimiento, como la subasta.

- que en este caso sí que existe dicha notificación personal por parte del notario, resultando de aplicación lo indicado en la citada Resolución de la Dirección General, ya que recoge de forma expresa que la obligación de notificar expresamente a la persona destinataria concurre únicamente cuando se notifica fuera del domicilio fijado en la escritura, viniendo recogido el requerimiento extrajudicial de pago en el artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- En el presente caso, se practicó un requerimiento notarial de forma presencial en el domicilio social de la deudora, en el transcurso del cual el conserje del inmueble informó que la sociedad deudora se había trasladado, sin que constara nuevo domicilio. Durante el procedimiento, todas las notificaciones remitidas por esta parte fueron devueltas, sin que, por parte de la sociedad deudora, se hubiera procedido a la modificación del domicilio social en el Registro Mercantil ni se hubiera comunicado un

nuevo domicilio al acreedor. Por tal motivo, se procedió a practicar notificación en el mes de noviembre en la propia finca hipotecada, que fue expresamente designada como domicilio a efectos de notificaciones por el constituyente de la hipoteca. Dicha notificación fue recibida por la hermana, mayor de edad, del titular registral, quien actuó como constituyente de la garantía. En este sentido, se considera válida dicha notificación, habida cuenta de que fue realizada en el domicilio pactado contractualmente a tal efecto.

– que adicionalmente, el titular de la finca fue notificado en Palma de Mallorca, localidad en la que tiene fijada su residencia habitual, resultando llamativo que en la escritura no se estableciera como domicilio para notificaciones el domicilio social del acreedor, sino precisamente la finca hipotecada, lo que refuerza la validez y adecuación de las notificaciones realizadas conforme a lo pactado entre las partes.

– y sobre el tercero (situación posesora del inmueble), entiende que en virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cualquier eventual contrato, no inscrito en el Registro, quedará resuelto en virtud de la adjudicación del inmueble a un tercero mediante subasta, la Notario otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende, ha instado al ejecutado a aclarar la inexistencia de situación arrendaticia y, por tanto, de derecho de adquisición preferente de ninguna clase.

No obstante, acompañaba al recurso declaración de situación arrendaticia del administrador de «Arijonei, SL», notarialmente protocolizada [sic], en virtud de la cual se manifiesta expresamente que la vivienda objeto de transmisión no se encontraba arrendada en el momento de formalización de la escritura de compraventa.

d) de las alegaciones de la notaria autorizante cabe destacar: «(...) la fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene como finalidad asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, y éste nunca comunicó un nuevo domicilio social, permaneciendo en el Registro de la Propiedad el inicialmente elegido de la finca hipotecada. Y como afirmó la resolución DGRN de 9 de mayo de 2013, no cabe alegar indefensión por quien se coloca a sí mismo en esa situación o por quien no ha empleado la debida diligencia -en este caso, la de poner en conocimiento del acreedor hipotecario un domicilio real-.

Únicamente en los casos de notificación en un domicilio distinto del indicado en el acto de constitución de la hipoteca el Centro Directivo ha exigido la notificación a persona con poder de representación de la entidad requerida -resoluciones DGRN de 5 de julio de 2013 y DGRN de 5 de marzo de 2014-, También lo afirmó la resolución DGRN de 17 de enero de 2013: la entrega de la cédula del requerimiento de pago al deudor a tercero (familiar, empleado o vecino) solo es posible cuando la notificación se hace en el domicilio inscrito».

2. Así las cosas y antes de entrar a resolver el recurso, hay que tener presente que su resolución ha de versar, exclusivamente, sobre las cuestiones que se relacionen directa y exclusivamente con la calificación recurrida, no pudiendo tomarse en consideración documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria); mandato legal que se proyecta sobre los defectos primero y tercero de la nota de calificación.

En cuanto al primero, el recurrente admite implícitamente su corrección al anunciar la aportación de los correspondientes documentos requeridos; y como indica el registrador en su informe, ha sido en el momento de aportarse en papel una segunda copia autorizada de la escritura de compraventa citada, cuando se ha acompañado comunicación del hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, así como diligencia de presentación telemática ante la Administración Tributaria y carta de pago del Impuesto. Ha de estarse, por tanto, a lo establecido en el artículo 326 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, de modo que no

pueden tomarse en consideración aquellos documentos no presentados en tiempo y forma.

Y por lo que se refiere al tercero de los defectos, también pone de relieve el registrador en su informe que el recurrente parece avenirse a él, pues aporta una instancia suscrita por el administrador único del acreedor hipotecario, con firma legitimada notarialmente, en ejercicio de la facultad concedida en la «condición» 10.^ac) de la escritura de formalización de hipoteca (cfr. artículo 234.1.3.^a del Reglamento Hipotecario). Es también aplicable, por consiguiente, lo ya indicado respecto del primero, de modo que no pueden tomarse en consideración los documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria).

La cuestión de fondo del recurso se ciñe, por tanto, al examen del segundo de los defectos de la nota de calificación; esto es, la práctica del requerimiento de pago al deudor (cfr. artículo 236-c del Reglamento Hipotecario), trámite esencial de la venta extrajudicial, pues como declaró este Centro Directivo en su Resolución de 28 de noviembre de 2012: «(...) tienen la consideración de trámites esenciales, en cuanto que su ausencia determinaría la inexistencia de transmisión dominical, el requerimiento de pago al deudor hipotecario (artículo 236-c) y la notificación a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca».

Para una mejor comprensión del supuesto que motiva la presente, procede reseñar determinados particulares de la escritura de venta y del acta que recoge el desarrollo procedimental.

a) en la primera, y en su apartado III.3.º, consta lo siguiente: «efectuó personalmente el requerimiento de pago en la finca hipotecada el veintiocho de noviembre de dos mil veinticuatro, con indicación en la cédula de la causa y fecha del vencimiento del crédito y la cantidad reclamada por cada concepto y con la advertencia de que de no pagar en el término de diez días se procedería a la subasta del bien hipotecado. Además, resulta del acta de notificación y requerimiento autorizada por el notario de Palma (Islas Baleares) Don Miguel Amengual Villalonga el once de diciembre de dos mil veinticuatro, número 3.638 de protocolo, que el fiador e hipotecante no deudor, Don D. D. B. G., fue notificado y requerido de pago personalmente por dicho notario en fecha once de diciembre de dos mil veinticuatro».

b) a su vez, en la reseñada acta autorizada el 19 de noviembre de 2024 por la notaria de Torrejón de Ardoz, doña Macarena Riquelme Sánchez de la Viña (número 1365 de protocolo), constan, por lo que aquí interesa, las siguientes diligencias:

– de fecha 28 de noviembre de 2024 y el siguiente tenor: «Diligencia de requerimiento de pago al deudor (...) siendo las dieciocho horas y treinta minutos del día de hoy me constituyo en la finca hipotecada, que es el piso (...) de Torrejón de Ardoz. Me recibe quien dice llamarse (...), hermana del fiador e hipotecante no deudor, y quien una vez me hube identificado como notario y explicado el objeto de mi presencia se hace cargo de la cédula, comprometiéndose a informar a su hermano (...), que no vive allí».

– de fecha 28 de noviembre de dos 2024 («diligencia de requerimiento de pago al deudor y al fiador e hipotecante»), por la que dicha notaria hace constar la remisión en dicha fecha, mediante la plataforma del Sistema Integrado de Gestión del Notariado (SIGNO), de sendas copias electrónicas del acta a los notarios con competencia territorial en los respectivos lugares de notificación: don Esteban Sánchez Sánchez, notario de Madrid, con la finalidad de su notificación al deudor «Globalianxa, SL», en el domicilio social en Madrid (...); y doña Almudena Santiago Charlán, notaria de Madrid, con la finalidad de su notificación al deudor «Globalianxa, SL», en el domicilio de Madrid (...), que es la dirección en la que manifestó el requirente podía resultar posible la misma.

No consta, en la copia del acta remitida al Registro de la Propiedad en fecha 28 de marzo de 2025, el resultado de las actuaciones realizadas por los notarios requeridos.

– de fecha 29 de noviembre de 2024 y del siguiente tenor: «Diligencia de requerimiento de pago al deudor (...) siendo las diez horas y treinta minutos del día de

hoy me constituyo en el número (...) de Torrejón de Ardoz, que es el domicilio designado a efectos de notificaciones por el deudor [sic]. Se trata de un bloque de veinte pisos, sin que conste ni en el portero automático ni en los buzones del interior del inmueble referencia alguna a "Globalianxa SL". Pregunto en la vivienda (...) por la sociedad deudora, y quien me atiende manifiesta que no la conoce, y que no le extraña pues en ese edificio hay mucha gente que vive de alquiler y que van y vienen sin conocerse los vecinos. Ante la imposibilidad de la notificación personal, procederé no obstante al envío por correo certificado con acuse de recibo».

A reseñar igualmente, que en el acta notificación y requerimiento autorizada por el notario de Palma (Islas Baleares), don Miguel Amengual Villalonga, el 11 de diciembre de 2024, número 3.638 de protocolo, por la cual que el fiador e hipotecante no deudor, don D. D. B. G., fue notificado y requerido de pago personalmente por dicho notario, dicho fiador e hipotecante no deudor formuló, en diligencia de contestación, oposición a la ejecución alegando varios motivos. Uno de ellos, no haberse acreditado la realización del requerimiento de pago previo a la mercantil deudora conforme al artículo 236-c del Reglamento Hipotecario; igualmente manifestaba su intención de instar judicialmente la nulidad de varias cláusulas abusivas [sic] de la escritura de hipoteca, añadiendo que tan pronto se emitiera el decreto de admisión de la demanda por el juzgado la notificaría «a este despacho notarial».

No hay constancia alguna, en el expediente, de tal decreto de admisión de la demanda (cfr. artículos 129.2.f), segundo párrafo, de la Ley Hipotecaria, y 236-ñ y -o, de su Reglamento).

3. Expuesto lo anterior, tal como este Centro Directo ha tenido ocasión de manifestar en reiteradas ocasiones, el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores, así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación».

A su vez, el artículo 236-d del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: «1. Transcurridos diez días desde el requerimiento sin que éste hubiere sido atendido, el Notario procederá a notificar la iniciación de las actuaciones a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, si fuese distinta del deudor, así como a los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, para que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca. 2. Dichas notificaciones se efectuarán en los domicilios de los interesados que figuren en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida por la legislación notarial. Si los domicilios fueran desconocidos, si no resultase posible la notificación por cédula o por correo con acuse de recibo, o si el Notario dudase de la efectiva recepción de aquélla, se procederá a la notificación por medio de anuncios, que se fijarán en el tablón del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertarán, cuando el valor de la finca, a efectos de subasta, exceda de 5.000.000 de pesetas, en el "Boletín Oficial" de la provincia o de la Comunidad Autónoma correspondiente (...)».

El procedimiento de venta extrajudicial del bien hipotecado es un procedimiento tasado en la Ley. En consecuencia, para la venta extrajudicial, en virtud de lo contemplado en el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria, debe atenderse para determinar la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones al artículo 236-d del Reglamento Hipotecario, y como también ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», especialmente las de 25 de septiembre de 2019 y 21 de septiembre de 2022), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, que ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo

(vid. Resoluciones de 17 de marzo de 2005, 17 de septiembre de 2012 -sistema notarial-, 28 de enero y 3 de junio de 2013 y 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017). Si, como afirma el Alto Tribunal (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), la finalidad de la notificación es poner en conocimiento del destinatario la existencia del hecho, acto o procedimiento notificado a fin de que pueda adoptar la posición jurídica que resulte más conforme con sus intereses, es forzoso concluir que los requisitos exigidos por la norma en cada caso aplicable sobre la concreta forma de practicar la notificación deben interpretarse no como requisitos sacramentales, sino atendiendo a su finalidad funcional, esto es, garantizar el efectivo conocimiento del destinatario.

Este Centro Directivo ha resuelto en innumerables ocasiones las cuestiones que se han planteado sobre diversos aspectos de las notificaciones -lugar y domicilio de las mismas, persona notificada, formas de notificación y recepción- y en variados campos de actuación -ejercicios de derechos arrendaticios, tanteos, retractos, ejecuciones hipotecarias y ejercicio de opción de compra, etc.-.

4. Ciertamente, el 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 (vid. Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas). Así, de tal doctrina se desprende que sólo mediante la correcta comunicación (requerimiento o notificación en cada caso previsto) se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente. Por ello, los órganos responsables de la comunicación deben observar la 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 (vid. 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 (vid. Sentencia de 4 de octubre de 2010).

A la vista de lo anterior, el encaje que la regulación de los Reglamentos Hipotecario y Notarial, realizan 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 Tribunal Constitucional se refiere a un ámbito, el jurisdiccional, que no admite una traslación inmediata y directa al presente porque no se trata ahora 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 (vid. Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012).

La sanción de nulidad de actuaciones la ha confirmado el Tribunal Constitucional (vid. Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 21 de enero de 2008, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) en supuestos de lesión al derecho de defensa consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, no ya en el caso extremo de la ausencia total de las notificaciones, sino incluso en supuestos en que, existiendo la notificación, se producen infracciones de las reglas relativas al lugar o al destinatario (como en el caso de las notificaciones realizadas a través de terceras personas que no hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos; o cuando el requerimiento fue realizado en lugar distinto al señalado registralmente provocando la indefensión de los propietarios de la finca hipotecada).

5. De la documentación obrante en el expediente se constata la entrega, en el domicilio que, a efectos del requerimiento, resulta del Registro, de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, por «quien que dice llamarse (...) y ser hermana del fiador e hipotecante no deudor» (el reseñado don D. D. B. G.); pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento, para no considerarse causada indefensión, debió haber sido, conforme lo dispuesto en el artículo 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad (cfr. Resolución de 5 de marzo de 2014). Y es que, como esta Dirección General señaló en su Resolución de 9 de mayo de 2013: «Es claro que (el artículo 236-c del Reglamento Hipotecario) expresa la clara intención de que sólo con personas allegadas al propio deudor se pueda practicar el requerimiento (...) Nada cambia el hecho de que el destinatario sea una persona jurídica pues evidentemente la diligencia debe entenderse con sus representantes o dependientes y siempre que dichas circunstancias resulten de sus manifestaciones».

Criterio por lo demás que viene avalado claramente por el tenor del último párrafo del artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Capítulo V. De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados): «En caso de que el destinatario sea una persona jurídica el Notario entenderá la diligencia con una persona mayor de edad que se encontrare en el domicilio señalado en el Registro y que forme parte del órgano de administración, que acredite ser representante con facultades suficientes o que a juicio del Notario actúe notoriamente como persona encargada por la persona jurídica de recibir requerimientos o notificaciones fehacientes en su interés».

El requirente alega en su escrito: que se practicó un requerimiento notarial, de forma presencial en el domicilio social de la deudora, en el transcurso del cual el conserje del inmueble informó que la sociedad deudora se había trasladado, sin que constara nuevo domicilio; que, durante el procedimiento, todas las notificaciones remitidas por esta parte fueron devueltas, sin que, por parte de la sociedad deudora, se hubiera procedido a la modificación del domicilio social en el Registro Mercantil ni se hubiera comunicado un nuevo domicilio al acreedor; y que, por tal motivo, se procedió a practicar notificación en el mes de noviembre en la propia finca hipotecada, que fue expresamente designada como domicilio a efectos de notificaciones por el constituyente de la hipoteca; notificación –que considera válida– recibida por la hermana, mayor de edad, del titular registral, quien actuó como constituyente de la garantía; por último, que adicionalmente el titular de la finca fue notificado en Palma de Mallorca, localidad en la que tiene fijada su residencia habitual, y que resulta llamativo que en la escritura no se estableciera como domicilio para notificaciones el domicilio social del acreedor, sino precisamente la finca hipotecada, lo que refuerza la validez y adecuación de las notificaciones realizadas conforme a lo pactado entre las partes.

Pero de la normativa antes reseñada, resulta que el requerimiento de pago al deudor está sujeto –como ya se ha apuntado– a estrictos requisitos de realización, pues el precepto exige que se lleve a cabo con determinadas personas, si se encontraren en el domicilio; y con otras, si así no fuere. Pero fuera de los supuestos previstos y conforme las previsiones reglamentarias, en el caso que motiva este recuso y dado que el prestatario (deudor) es una sociedad mercantil, resulta que el requerimiento no se llevó a término conforme prevé y dispone la normativa reguladora antes reseñada (a mayor abundamiento se ha puesto de relieve que el fiador e hipotecante, don D. D. B. G., ya no era el administrador único de la sociedad deudora en ese momento), por lo que la notaria autorizante debió dar por finalizada su actuación y por concluida el acta (artículo 236-c.4 del Reglamento Hipotecario).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de agosto de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.