

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5165 *Resolución de 18 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Altea, por la que se suspende la inscripción de un acta de adjudicación de venta extrajudicial.*

En el recurso interpuesto por don B. C. F., en nombre y representación de la mercantil «Bartolomé Calancha, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Altea, doña Ana María Núñez-Lagos Degano, por la que se suspende la inscripción de un acta de adjudicación de venta extrajudicial.

Hechos

I

Mediante acta de fecha 31 de enero de 2025 autorizada por el notario de Benidorm, don Luis María Sánchez Bernal, con número de protocolo 166, se procedió a la entrega y adjudicación de una finca por el procedimiento de venta extrajudicial.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Altea, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al documento de acta de entrega a favor de adjudicatario de fincas en expediente de ejecución extrajudicial de hipoteca, autorizada el día 31/01/2025, por el Notario de Benidorm Don Luis María Sánchez Bernal, con número de protocolo 166/2025, presentado por Sánchez Bernal, Luis María en fecha 10/07/2025, con el número de entrada 7680 con el número de asiento 3412 del Diario 2025 calificado el mismo se observa:

Defectos

1) No se desprende del documento que los deudores hayan sido requeridos en legal forma como indica el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario. No se acompaña el acta de fecha 8 de marzo de 2.024, de requerimiento de pago de los deudores, con número 510 de protocolo, indicándose en el título que fue remitida a la notario de Callosa d'En Sarria, que acepto y levantó otra acta de la que se desprende que no comparecieron los deudores para contestar en el plazo legal.

2) Existen incongruencias en el valor por el que ha sido adjudicada la finca. No se indica en el documento el precio por el que la finca salió a subasta, pero según registro y certificación de cierre de subasta en portal de subastas electrónicas que se protocoliza en el Acta, el valor de tasación de la finca es de 168.398,90 euros, sin embargo el único postor en la puja ofreció 60.000,00 euros, y el acreedor reconoce que la total deuda a su favor asciende a 85.251,73 euros, adjudicándose la finca por la cantidad ofrecida en la puja de 60.000,00 euros en pago por todos los concepto que se le adeudan, y que aunque así se diga en el acta no supera el 50 por ciento del valor de tasación de la finca, ni completa la deuda del acreedor.

Hechos

1) Se presenta Acta antes relacionada en la que en expediente de Ejecución Extrajudicial seguido por la hipoteca que grava la finca 11951 de La Nucía por sus inscripción 12.^a modificadas y ampliada por la 13.^a transmitidas por la 14.^a a favor de la mercantil Bartolomé Calancha S.L., siendo los deudores A. C. G. y J. V. C. B., tramitado el mismo la finca, que según manifiesta el notario no tiene el carácter de vivienda habitual, ha sido adjudicada a S. R. R., como mejor postor en la puja por la cantidad de sesenta mil euros, cantidad que no supera el 50 por ciento del valor de tasación a efectos de subasta aunque así se diga en el documento presentado, ni completa la deuda del acreedor.

2) Se incorpora al Acta presentada varias diligencias, en una de ellas se manifiesta que el día dieciséis de junio de dos mil veinticinco (posterior al fin del procedimiento) se ha remitido al Boletín Oficial de la Provincial, Edicto a los efectos de notificar los deudores hipotecarios el otorgamiento de la escritura, y que si bien el valor de adjudicación es inferior al valor de tasación a efectos de subasta así como al importe de la deuda la entidad acreedora hizo constar que se dio por satisfecho con el importe recibido en la puja de sesenta mil euros, por la total deuda sin tener nada que reclamar. En otra diligencia hace constar el notario que con fecha 8 de marzo de 2024, fue remitida copia autorizada del Acta de Ejecución Extra judicial a su compañera de Callosa d'en Sarriá, doña Manuela María Dávalos Ferrández, que protocolizado el requerimiento en acta de 17 de junio de 2024, número 920 de protocolo, según consta tras varios intentos de notificación por parte de la señora Dávalos, no fue posible la entrega de la correspondiente Cédula de Notificación a los deudores, por no hacerse cargo la persona que residía en dicha vivienda. Que en fecha 5 de junio de 2025, (posterior al fin del procedimiento) el notario autorizante recibió solicitud de su compañero de Madrid, don Fernando José Rivero Sánchez Covisa, de remisión de copia simple del acta que motiva la presente calificación solicitada por el deudor A. C. G., que con la remisión y recepción de la misma se entiende por notificada la parte deudora, y para complementar la notificación a la parte deudora, se efectuó Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia en fecha 16 de junio de 2025 (posterior al fin del procedimiento).

Fundamentos de Derecho

Se suspende el despacho del documento hasta que se subsanen o aclaren los defectos observados antes indicados y en atención a los siguientes fundamentos jurídicos:

De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro."

Conforme al artículo 236-c del Reglamento Hipotecario. "1. Si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada, el Notario practicará un requerimiento de pago al deudor indicándole la causa y fecha del 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. 2. El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos. 3. Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente. 4. Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por

terminada su actuación y por conclusa el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda". No queda acreditado que hayan cumplido los requisitos indicados en los apartados 2. y 4. de este artículo, determinándose claramente en el apartado 4. que si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por conclusa el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

Si el precio por el que la finca salió a subasta fue el de tasación que consta en la hipoteca y el certificado de subasta electrónica que se protocoliza, el precio de aprobación de remate y adjudicación no supera el 50 por ciento como se indica en el documento, ni tan siquiera llega al 40% del valor de tasación, ni tampoco la cantidad asciende a la cantidad adeudada al acreedor. De conformidad con el artículo 670 apartado 3 párrafo cuarto de la Ley de Enjuiciamiento Civil, "Cuando el ejecutado no haga uso de la facultad de mejora o ésta no haya tenido efecto, se aprobará el remate del bien en favor del mejor postor, aunque se haya subastado conjuntamente con otros bienes, siempre que la cantidad que se ofrezca por él sea igual o superior al 50 por ciento de su valor de subasta. No obstante, también se aprobará el remate por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, sin que pueda ser inferior al 40 por ciento del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación o no aprobación del remate suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor."

La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título, y en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación el cual quedará prorrogado durante sesenta días, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Núñez-Lagos Degano registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Altea a día quince de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación don B. C. F., en nombre y representación de la mercantil «Bartolomé Calancha, SL», interpone recurso, alegando, resumidamente:

«Motivos

Primero.—Dos son los defectos que se señalan por el Registrador que se analizan de forma separada.

El primero de los motivos estriba en el incumplimiento de la comunicación a los deudores.

En este sentido, la notificación a los deudores se efectuó en debida forma, teniendo en cuenta el Acta notarial de cumplimiento de las formalidades para la ejecución extra judicial extrajudicial autorizada el 8 de marzo de 2025 por el Notario de Benidorm, D. Luis María Sánchez Bernal (protocolo 510/2025). Se remitió a través de la Notario de Callosa d'en Sarrià, que otorgó Acta de notificación y requerimiento (protocolo 920), con fecha 17 de junio de 2024, constando en el Acta que se constituyó en el domicilio en dos

ocasiones: la primera, el 18 de junio de 2024, donde abrió la puerta una señora que se negó a identificarse y a recoger la copia-cédula del Acta; la segunda, el 18 de julio de 2024, donde se negó también a identificarse y a recoger la copia-cédula.

A la vista de cuanto antecede, se puede considerar que los deudores fueron debidamente notificados y el requerimiento de pago es conforme a derecho habida cuenta de las circunstancias que se dan en el supuesto que nos ocupa, esto es, que, tras la personación en el domicilio de los deudores, el propio deudor acudió al Notario de Madrid, Don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, solicitó al Notario autorizante la remisión de copia simple del Acta precedente (Acta de entrega a favor del adjudicatario de fincas en expediente de ejecución extrajudicial autorizada el 31 de enero de 2025 por el Notario de Benidorm, D. Luís María Sánchez Bernal (protocolo 166/2025), que fue solicitada el mismo por el deudor D. A. C. G., habiéndole sido remitida copia simple de la misma junto con documentos unidos de la misma, pudiendo, en este caso, el deudor haber procedido a igualar la oferta, en virtud del artículo 670.7 LEC. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante, podrá el ejecutado liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas.

Asimismo, y como complemento de dicha remisión al deudor, se realizó la notificación edictal.

Y entendemos que es conforme a derecho porque resulta evidente que el deudor ha tenido conocimiento de todos los datos necesarios contenidos en el Acta remitida, siendo clara la doctrina jurisprudencial la que establece que lo importante es que el Acta llegue a conocimiento de los interesados para que puedan manifestar lo que a su derecho convenga, cumpliéndose con ello el principio constitucional de tutela judicial efectiva sin indefensión (STS 2448/2016-ECLI:ES:TS:2016:4991- TS 513/2019-ECLI:ES:TS:201:1270-), es decir, que ha de atenderse, sobre todo, a la finalidad de tal manera que de lo que se trata es que al interesado pueda tener conocimiento del acto administrativo que le afecta y lo decisivo es no la forma o lugar de notificación, sino si el interesado conoció o no el contenido de la misma y, siendo que sí que tuvo conocimiento del Acta, se cumple claramente con la finalidad de la norma.

Segundo.—El segundo defecto a que hace referencia la calificación del documento notarial se refiere al hecho de que la adjudicación al mejor postor no supera el 50 por ciento del valor de la subasta, incumpliendo con ello el artículo 670.3, párrafo 4.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

Lo cierto es que en el Apartado VIII de la escritura objeto de calificación sí prevé que la adjudicación al mejor postor supera el 50 por ciento del valor de la subasta, puesto que parte de la base de que la deuda asciende a 85.251,73 € y que, si bien se adjudica por 60.000,00 €, señala, de forma expresa lo siguiente:

“Dado que la cantidad ofrecida, y por tanto, el valor de la adjudicación, aunque supera el 50 por ciento del valor de tasación de la finca, y no cubre, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas, el Notario autorizante de la presente acta, como responsable de la ejecución, oídas las partes, acuerda dar como suficiente la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso, teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, así como las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes y el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtiene el acreedor.”

A ello se añada en la escritura que nada más se va a reclamar al titular de la finca en los siguientes términos:

“Dado que el valor por el que se produce la adjudicación resulta insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se ha despachado ejecución, más los intereses y costas devengados durante la ejecución, se certifica igualmente que la cantidad por la

que se despacha la ejecución, se imputa íntegramente al principal del préstamo, renunciando y dando por satisfecha la deuda correspondiente a intereses ordinarios, intereses de demora y cualquier otro concepto adeudado, y de tal forma, que no constituyen deuda pendiente a favor de los acreedores, sino que la mercantil 'Bartolomé Calancha S.L.' por medio de su representante, acepta como suficiente la cantidad ofrecida, aprobando el remate en favor de la parte pujante en la presente subasta, otorgando carta de pago respecto de la totalidad de la deuda que ostentan contra el titular de la finca, y que grava la finca transmitida, sin que nada tenga que reclamar en el futuro por estos conceptos, dándose totalmente por satisfecha de su crédito".

En definitiva, siendo el valor de tasación de 168.398,90 €, el 50 por ciento de dicho valor ascendería a 84.199,45 € y, siendo la deuda de 85.251,73 €, el valor real de la adjudicación sí se supera el referido 50 por ciento.

A la cantidad adjudicada de 60.000,00 € ha de serle añadida la cantidad debida por los conceptos de principal más intereses y costas (por una cuantía total de 85.251,73 €), determinándose que la deuda queda extinguida íntegramente con la consecuente satisfacción plena del derecho crediticio del acreedor, cumpliéndose con ello lo preceptuado en el artículo 670.3, párrafo 4.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

Sobre este aspecto se han pronunciado tanto la Resolución de 8 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de dos fincas rústicas, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta (BOE 28/11/2019), como la Resolución de 20 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arcos de la Frontera a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales (BOE 16/10/2017); esta última Resolución se expresa (Ap. 3) en el siguiente sentido: "El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: 'Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente'.

Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación."».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el informe consta que se ha solicitado que por el notario autorizante pudieran formularse alegaciones, sin que conste que hayan sido emitidas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 164, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129 y 326 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (recurso) de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril, 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 y 9 de mayo de 2013.

1. El presente recurso tiene por objeto un acta de ejecución en procedimiento de venta extrajudicial.

La registradora señala dos defectos, resumidamente: 1.º) no se desprende del documento que los deudores hayan sido requeridos en legal forma como indica el artículo 236-c del Reglamento Hipotecario. No se acompaña el acta de fecha 8 de marzo de 2024, de requerimiento de pago de los deudores, con número 510 de protocolo, indicándose en el título que fue remitida a la notaria de Callosa d'en Sarria, que acepto y levantó otra acta de la que se desprende que no comparecieron los deudores para contestar en el plazo legal, y 2.º) existen incongruencias en el valor por el que ha sido adjudicada la finca. No se indica en el documento el precio por el que la finca salió a subasta, pero según registro y certificación de cierre de subasta en portal de subastas electrónicas que se protocoliza en el Acta, el valor de tasación de la finca es de 168.398,90 euros, sin embargo el único postor en la puja ofreció 60.000,00 euros, y el acreedor reconoce que la total deuda a su favor asciende a 85.251,73 euros, adjudicándose la finca por la cantidad ofrecida en la puja de 60.000,00 euros en pago por todos los concepto que se le adeudan, y que aunque así se diga en el acta no supera el 50 por ciento del valor de tasación de la finca, ni completa la deuda del acreedor.

Frente a ello, el recurrente manifiesta lo siguiente: en cuanto al primer defecto, que hubo dos intentos de notificación por notario en el domicilio del deudor, sin que la persona que atendió al notario aceptara recibir la cédula de notificación; que el deudor acudió al notario de Madrid, don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, solicitó al notario autorizante la remisión de copia simple del acta precedente (acta de entrega a favor del adjudicatario de fincas en expediente de ejecución extrajudicial autorizada el 31 de enero de 2025 por el notario de Benidorm, don Luís María Sánchez Bernal [protocolo 166/2025]), y, por último, que se publicaron edictos; respecto del segundo defecto que consta en el acta notarial del procedimiento de venta extrajudicial que «que la mercantil “Bartolomé Calancha SL” por medio de su representante, acepta como suficiente la cantidad ofrecida, aprobando el remate en favor de la parte pujante en la presente subasta, otorgando carta de pago respecto de la totalidad de la deuda que ostentan contra el titular de la finca, y que grava la finca transmitida, sin que nada tenga que reclamar en el futuro por estos conceptos, dándose totalmente por satisfecha de su crédito».

2. La llamada ejecución extrajudicial ante notario, no es propiamente un proceso, sino una venta extrajudicial, similar a la derivada de la prenda prevista en el artículo 1872 del Código Civil, si bien basada en un pacto expreso al efecto en la escritura de constitución de la garantía.

Este carácter no jurisdiccional resulta claramente del párrafo segundo del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley de Enjuiciamiento Civil. Criterio que ha confirmado la reforma del citado artículo llevada a cabo por Ley 1/2013, de 14 de mayo, al distinguir claramente la ejecución directa sobre los bienes hipotecados de la venta extrajudicial ante notario de la finca hipotecada, que se rige por otras normas contempladas en el citado artículo 129 de la Ley Hipotecaria y por las normas previstas al respecto en el Reglamento Hipotecario. Este criterio ha sido respetado en las reformas producidas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y por la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Este Centro Directivo ha puesto de manifiesto en determinados casos las consecuencias de que no se equiparen las dos clases de ejercicio de la acción hipotecaria, la ejecución directa y la venta extrajudicial ante notario.

3. Este Centro Directivo tiene declarado (vid. «Vistos») que al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario.

De este modo la presunción de exactitud y veracidad que emana de la inscripción de dominio a favor del titular registral de la finca hipotecada y que está bajo la salvaguardia de los tribunales sólo puede destruirse procediendo a la inscripción a favor de un nuevo titular si el negocio de venta extrajudicial reúne todos los requisitos para provocar la transmisión del dominio derivada del ejercicio del «ius vendendi» por persona distinta del titular registral. De aquí que se exija que sea indubitado el incumplimiento del deudor y que quede acreditado que las partes cuyos intereses están en juego han tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento.

El artículo 129.2.e) de la Ley hipotecaria dispone 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».

Por su parte, el Reglamento Hipotecario establece lo siguiente en su artículo 236-I.2: «En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, que se practicaron las notificaciones prevenidas en los artículos 236 c y 236 d; que el importe de la venta o adjudicación fue igual o inferior al importe total garantizado por la hipoteca y, en caso de haberlo superado, que se consignó el sobrante en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 236 k».

Como resulta de la norma, y en lo que interesa a este expediente, tiene la consideración de trámite esencial el requerimiento de pago al deudor (artículo 236-c).

4. La registradora cuestiona la validez del requerimiento alegando que el mismo no se cumplieron los requisitos del artículo 236-c del Reglamento Hipotecario.

Disponen los tres últimos números del artículo 236-c del Reglamento Hipotecario lo siguiente: «2. El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél (se refiere al deudor), resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo, y si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos. 3. Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente. 4. Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda».

De la regulación expuesta resulta que el requerimiento de pago está sujeto 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 de acuerdo con la previsión reglamentaria, el requerimiento no puede llevarse a cabo y el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta.

La cuestión se centra por tanto en si la previsión reglamentaria debe aplicarse siempre y en cualquier caso de modo literal o si cabe realizar una interpretación flexible de la misma, como pretende el recurrente, lo que implica determinar en qué condiciones y bajo qué límites.

Para ello es preciso enmarcar adecuadamente la regulación del Reglamento Hipotecario en nuestro ordenamiento jurídico.

5. 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 (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 (Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 2010). La salvaguardia 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).

Ahondando en este último aspecto, nuestro Alto Tribunal tiene una asentadísima doctrina (vid. «Vistos») en virtud de la que se pone de manifiesto que el concepto de indefensión en nuestro ordenamiento es de carácter material y no exclusivamente formal (Sentencia de 30 de junio de 1993); de aquí que, si bien es cierto que la debida práctica de las notificaciones es esencial para la consecución de una debida tutela judicial efectiva y que los órganos competentes han de poner el máximo empeño a fin de evitar situaciones de indefensión, no lo es menos que las partes deben por su lado mostrar la máxima diligencia en defensa de sus derechos y posición jurídica por lo que no cabe alegar indefensión por quien se coloca a sí mismo en esa situación o por quien no ha empleado la debida diligencia (Sentencia de 20 de enero de 1993). De este modo si la parte afectada tiene conocimiento por cualquier medio ajeno al procedimiento de su existencia, la diligencia exigible le obliga a actuar de una forma activa y personarse en el mismo a fin de gozar de la protección que le depara el ordenamiento. Sólo en aquellos casos en que tal conocimiento es tan tardío que le impide la debida defensa de sus intereses o si intentada la personación es rechazada sin justa causa es dable alegar indefensión por vulneración de derechos constitucionalmente esenciales (Sentencia de 20 de enero de 2003).

En definitiva, siendo la cuestión esencial que el destinatario de una notificación o comunicación procesal la reciba a fin de que adopte la postura pertinente en defensa de sus intereses, no puede alegarse indefensión cuando existe conocimiento de su existencia aun si aquélla se practicó de forma irregular ya que lo esencial es el conocimiento efectivo y tempestivo de la misma (Sentencia de 18 de julio de 1994 entre otras muchas).

6. A la vista de lo anterior, el encaje que la regulación de los Reglamentos Hipotecarios y Notarial hace 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 de 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).

Desde esta doble perspectiva es posible interpretar la regulación del Reglamento Hipotecario de modo que se ajuste estrictamente a su finalidad, a la protección de los derechos constitucionales del deudor y a la necesaria flexibilidad interpretativa que permita el desarrollo de los trámites previstos en el ordenamiento. Al respecto tiene declarado esta Dirección General que si bien la doctrina constitucional no es extrapolable directamente al ámbito del ejercicio extrajudicial del derecho de hipoteca sí que son aplicables las consideraciones relativas a la finalidad de las notificaciones y a su carácter instrumental (si bien con limitaciones, vid. Resolución del sistema notarial de 17 de septiembre de 2012).

7. Cuando el Reglamento Hipotecario en su artículo 236-c) determina quién es el destinatario del requerimiento de pago y las personas con quien se puede entender la diligencia en su ausencia es extremadamente restrictivo pues fuera de la persona del deudor sólo autoriza que se entienda la diligencia con el pariente más próximo, familiar o dependiente que se encuentre en el domicilio.

Sin perjuicio de las deficiencias técnicas del precepto es claro que expresa la clara intención de que sólo con personas allegadas al propio deudor se pueda practicar el requerimiento. La finalidad para que así sea es claramente comprensible dadas las graves consecuencias que se pueden producir en el patrimonio del deudor y la necesidad de asegurar al máximo que llegue a tener cabal conocimiento del requerimiento.

Como quedó expuesto anteriormente nuestro Tribunal Constitucional da a este efectivo conocimiento la máxima trascendencia de modo que la norma del Reglamento Hipotecario se encuadra perfectamente en dicha doctrina pues al restringir las personas con quien puede entenderse la diligencia busca la mayor efectividad de su práctica.

Cuando el Reglamento Hipotecario restringe el círculo de personas con quien entender la diligencia está asegurando, en la medida de lo posible, el conocimiento efectivo por parte del destinatario del requerimiento. Como ha reiterado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) no se puede presumir, sin lesionar el derecho consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, que las notificaciones realizadas a través de terceras personas hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos. Es cierto que el artículo 236-c) parece contemplar exclusivamente la hipótesis de que sólo si no hay nadie en el domicilio señalado se deba realizar la diligencia con el portero o vecino más próximo. Una lectura atenta del precepto muestra claramente lo contrario: A falta del deudor, la diligencia puede practicarse con el familiar o pariente más próximo o con dependiente siempre que sean mayores de catorce años. En consecuencia, si hay otras personas que no reúnan dichas características la diligencia no puede practicarse con las mismas ya sean extraños, familiares no próximos o dependientes menores de catorce años. La diligencia llevada a cabo con cualquier persona mayor de catorce años que se encuentre en el domicilio no es válida.

8. Tampoco es admisible que la interpretación del artículo 236 del Reglamento Hipotecario se haga a la luz de las normas sobre ejecución de la Ley de Enjuiciamiento Civil pues, como resulta de las consideraciones más arriba expuestas, y como ha reiterado este Centro Directivo (Resolución del sistema notarial de 17 de septiembre de 2012). Por ello, no pueden confundirse, por mucho que existan aspectos comunes,

las normas que rigen un procedimiento de ejecución derivado del ejercicio de la potestad del Estado con el desenvolvimiento regulado de un pacto negocial.

Es cierto que la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que, dentro del procedimiento de ejecución (artículo 686), pueda llevarse a cabo el requerimiento extrajudicialmente y que, fracasado éste, se lleve a cabo la publicación de edictos. Lo que no es cierto dentro del procedimiento extrajudicial regulado en el Reglamento Hipotecario, puesto que fracasado el requerimiento, no se puede seguir sin más hasta hacer remate y adjudicación de la finca en subasta, porque lo prohíbe la propia norma reglamentaria.

9. Tampoco es posible afirmar que la regulación del Reglamento Hipotecario se completa sin más con la que recoge el Reglamento Notarial pues si bien es cierto que aquél no se refiere a la forma en que deba practicarse el requerimiento, sí que contiene una normativa exclusiva sobre el lugar y las personas a quien va dirigido el requerimiento de pago.

Esta especialidad normativa del procedimiento de subasta ante notario impide la aplicación de la normativa al respecto contenida en el Reglamento Notarial como expresamente lo reconoce su artículo 206 en su párrafo primero: «Las notificaciones o requerimientos previstos por las Leyes o Reglamentos sin especificar sus requisitos o trámites se practicarán en la forma que determinen los artículos precedentes. Pero cuando aquellas normas establezcan una regulación específica o señalen requisitos o trámites distintos en cuanto a domicilio, lugar, personas con quienes deban entenderse las diligencias, o cualesquiera otros, se estará a lo especialmente dispuesto en tales normas, sin que sean aplicables las reglas del artículo 202 y concordantes de este Reglamento».

Este Centro Directivo ha afirmado (Resolución de 17 de septiembre de 2012) que sin perjuicio de que la regulación del Reglamento Notarial para los requerimientos en general haya de ser tenida en cuenta a los efectos de analizar su sentido y finalidad no es de aplicación a la venta extrajudicial ni por vía supletoria, por prohibirlo expresamente el artículo 206 del propio Reglamento Notarial, ni por vía analógica al referirse a supuestos distintos.

Podría afirmarse que basta que el deudor se niegue a identificarse o que se ausente del domicilio para que se frustre el requerimiento y el procedimiento iniciado. Pero la previsión normativa para este supuesto es precisamente que el procedimiento no puede continuar. El acreedor frustrado debe acudir, en esta hipótesis, a los procedimientos judiciales a los que el ordenamiento jurídico reconoce un conjunto más extenso de herramientas de actuación derivado de su carácter jurisdiccional.

Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado que la frustración de la práctica del requerimiento no implica siempre y necesariamente el cierre del acta (vid. Resolución de 17 de enero de 2013) pero siempre bajo la premisa de que no se perjudique la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite.

Como resulta de la doctrina expuesta, dentro de la actuación extrajudicial es muy comprometido atribuir un efecto jurídico a la conducta del deudor en aquellos supuestos en que no colabora voluntariamente en el desenvolvimiento de las actuaciones.

10. Pudiera afirmarse que la eventual situación de indefensión del destinatario del requerimiento le es imputable, por no aceptarse, no se sabe por quién, a recibir la cédula de requerimiento.

Nuevamente es cierto, como quedó expuesto, que el Tribunal Constitucional ha excluido la situación de indefensión en aquellos supuestos en que es el propio destinatario de la protección del ordenamiento el que se sitúa asimismo al margen de la misma.

Ahora bien, la apreciación de dicha circunstancia corresponde a jueces y tribunales en ejercicio de su jurisdicción pues sólo dentro de la misma y una vez oídas las alegaciones de las partes y apreciadas las pruebas pertinentes podrá atribuirse al conjunto de la situación un determinado valor jurídico.

No puede pretenderse que se afirme que no hay indefensión por la mera imposibilidad de efectuar un requerimiento de pago en el lugar señalado y cuando para tal supuesto el ordenamiento prevé precisamente el cese de su actuación.

Este Centro Directivo ha entendido que no todo fracaso del requerimiento de pago conlleva necesariamente el del procedimiento y el cierre del acta pero nótese que esto ha sido así porque ha concurrido una actuación positiva del destinatario del requerimiento bien porque se persona ante el notario a efectos de participar en la medida que tenga por conveniente bien porque ha aceptado el requerimiento en lugar distinto del señalado (Resoluciones de 17 de septiembre y 17 de enero de 2012) bien porque ha aceptado ser notificado en forma distinta a la señalada por el ordenamiento (Resolución de 28 de enero de 2013).

En todos estos supuestos y, de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional, la existencia de una indefensión formal ha sido desplazada por una actuación del deudor que ha excluido su indefensión material.

11. En el presente expediente, en el acta de venta extrajudicial consta una diligencia en la que se manifiesta lo siguiente: «Que tras varios intentos de notificación por parte de la Sra. Dávalos (Sic. notaria de Callosa d' En Sarriá) no fue posible la entrega de la correspondiente cédula de notificación, por no hacerse cargo la persona la persona que residía en dicha vivienda (quien no quiso identificarse en debida forma, y manifiesta ser persona distinta de los requeridos).

Que en fecha 5 de junio de 2025, recibo solicitud de mi compañero de Madrid, don José Rivero Sánchez-Covisa, de remisión de copia simple del acta precedente solicitada por el deudor don A. C. G., debidamente identificado por el señor Rivero Sánchez-Covisa, y con interés legítimo para dicha solicitud, le fue remitida copia simple con documentos unidos a la misma. Que, con la remisión y recepción de la misma, se entiende por notificada a la parte deudora. Y para complementar la notificación a la parte deudora, se efectuó publicación en el "Boletín Oficial de la Provincia" en fecha 16 de junio de 2025, como se ha hecho constar en la diligencia anterior». Esta diligencia tiene fecha de 2 de julio de 2025.

Como ha quedado expresado en los anteriores fundamentos de Derecho el procedimiento de venta extrajudicial carece de carácter jurisdiccional y las cautelas adoptadas por el legislador son rigurosas. Igualmente ha quedado expresado en los anteriores fundamentos de Derecho que, si el requerimiento no se pudiera practicar con las personas que taxativamente menciona el artículo 236 del Reglamento Hipotecario, el notario dará por concluido el expediente, quedando abierta la posibilidad de acudir a los demás procedimientos de ejecución, bien el directo sobre los bienes hipotecados, bien el procedimiento de ejecución ordinaria.

Tal y como se expresa en la diligencia extendida por el notario el 2 de julio de 2025, no fue posible la entrega de la correspondiente cédula de requerimiento, por no hacerse cargo la persona que residía en dicha vivienda (quien no quiso identificarse en debida forma, y manifiesta ser persona distinta de los requeridos), por lo que el requerimiento no fue correctamente realizado a los efectos del procedimiento de venta extrajudicial. Igualmente se ha expresado en los anteriores Fundamentos de Derecho la improcedencia de pretender la aplicación del artículo 202 del Reglamento Notarial.

Afirma el notario, en la misma diligencia, que con fecha 5 de junio de 2025 recibe de su compañero notario de Madrid, don José Rivero Sánchez-Covisa, la remisión de copia simple del acta precedente solicitada por el deudor don A. C. G. y que, con la remisión y recepción de la misma, se entiende por notificada a la parte deudora.

Sin embargo, este Centro Directivo no puede compartir esta afirmación realizada por el notario, por cuanto la remisión y recepción de dicha copia simple, 5 de junio de 2025, es muy posterior al anuncio de la subasta, 9 de noviembre de 2024, e incluso a la celebración de la subasta que tuvo lugar con fecha 2 de diciembre de 2024.

Por último, la publicación en el «Boletín Oficial de la Provincia» el 16 de junio de 2025 nada subsana, puesto que además de ser siempre residual y excepcional la publicación, en su caso, en el «Boletín Oficial del Estado», igualmente dicho anuncio, de

fecha 5 de junio de 2025, es muy posterior, al anuncio de la subasta 9 de noviembre de 2024, e incluso a la celebración de la subasta, 2 de diciembre de 2024.

En consecuencia, este defecto debe ser confirmado.

12. El segundo defecto de la nota de calificación es el siguiente: «2) Existen incongruencias en el valor por el que ha sido adjudicada la finca. No se indica en el documento el precio por el que la finca salió a subasta, pero según registro y certificación de cierre de subasta en portal de subastas electrónicas que se protocoliza en el Acta, el valor de tasación de la finca es de 168.398,90 euros, sin embargo el único postor en la puja ofreció 60.000,00 euros, y el acreedor reconoce que la total deuda a su favor asciende a 85.251,73 euros, adjudicándose la finca por la cantidad ofrecida en la puja de 60.000,00 euros en pago por todos los concepto que se le adeudan, y que aunque así se diga en el acta no supera el 50 por ciento del valor de tasación de la finca, ni completa la deuda del acreedor».

Tal y como resulta del acta notarial de adjudicación por venta extrajudicial, la finca se adjudica a don S. R. R. único postor por un importe de sesenta mil euros (60.000 euros).

También consta en la misma acta notarial que don Bartolomé Calancha, en nombre y representación de «Bartolomé Calancha, SL», «acepta como suficiente la cantidad ofrecida, aprobando el remate en favor de la parte pujante en la presente subasta, otorgando carta de pago respecto de la totalidad de la deuda que ostenta contra el titular de la finca, y que grava la finca transmitida, sin que nada tenga que reclamar en el futuro por estos conceptos, dándose totalmente por satisfecha de su crédito».

Consta en el acta que la vivienda objeto de ejecución no constituye la vivienda habitual.

El artículo 670.4, párrafo tercero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción anterior a la dada por el artículo 22.72 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, con efectos de 3 de abril de 2025, disponía «cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente».

Consta en el expediente que el valor de tasación de la finca es de 168.398,90 euros; el único postor en la puja ofreció 60.000,00 euros; y, el acreedor reconoce que la total deuda a su favor asciende a 85.251,73 euros.

En el presente expediente el importe ofrecido por el postor es inferior al 50 % del valor de tasación (168.398,90 euros:2 = 84.199,45 euros) e igualmente es inferior al importe de la totalidad de la deuda (85.251,73 euros).

Estos importes en el procedimiento de ejecución directa pueden ser inferiores si así lo considera el letrado de la Administración de Justicia, si concurren los requisitos previstos por el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Pero esta previsión no se contiene respecto del procedimiento de venta extrajudicial, por lo que no puede resultar admisible la manifestación contenida en el acta de adjudicación de venta extrajudicial, cuando el notario manifiesta lo siguiente: «Dado que la cantidad ofrecida, y por tanto, el valor de la adjudicación, aunque supera el 50 % del valor de tasación de la finca (sic.), y no cubre, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas, el notario

autorizante de la presente acta, como responsable de la ejecución, oídas las partes, acuerda dar como suficiente la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso, teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, así como las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes y el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtiene el acreedor».

No altera lo anteriormente expresado, la circunstancia de que con posterioridad el acreedor manifieste dar carta de pago por la totalidad de la deuda, por cuanto esta posibilidad no está contemplada en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, norma imperativa, no susceptible de alteración por el acreedor ejecutante. Es el importe o precio ofrecido por el postor el que debe resultar superior al 50 % del valor de tasación o siendo inferior, cubra la totalidad del importe por el que se ha despachado la ejecución. En el presente caso expresamente se dice que el precio es de 60.000 euros (estipulación segunda) precio al que debe estarse a todos los efectos.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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