

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14840 *Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Linares a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles.*

En el recurso interpuesto por don M. A. L. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Linares, doña Juana María Arroyo Fernández, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Linares se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 302/2021. Con fecha 13 de febrero de 2025, se dictó decreto de adjudicación en favor de la entidad «Lazaretto Europe, SL». En el apartado tercero de los antecedentes de hecho de dicho decreto se especificaba que se había notificado y requerido de pago a los deudores ejecutados «por medio del sistema Lexnet a través de su procurador».

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Linares, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado testimonio del decreto 63/2025 de trece de febrero de dos mil veinticinco del letrado de la administración de justicia del Juzgado Mixto número 2 de Linares, A. J. A. C., en el procedimiento ejecución hipotecaria 302/2021, expedido por dicho letrado, firmado electrónicamente el dieciocho de marzo de dos mil veinticinco, junto con mandamiento expedido en dicho procedimiento por el letrado, firmado electrónicamente el mismo día, diligencia de ordenación de dicho letrado de 2 de julio de 2025 y testimonio firmado electrónicamente el 19 de junio de 2025 por R. M. C. de documento expedido por Servicio Común Partido Judicial Linares, en el que consta diligencia de ordenación de la letrada de la administración de justicia P. T. A. de 16 de junio de 2025, fotocopia de instancia suscrita en Madrid el 26 de marzo de 2025 por C. M. R., actuando en nombre y representación de Lazaretto Europe, SL, relativa a la situación arrendaticia, los documentos que acreditan la presentación al pago del Impuesto por medios telemático y el cumplimiento de lo previsto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, se suspende su inscripción por lo siguiente:

1. No constar que el deudor ha sido demandado y requerido de pago en el lugar y por los medios que legalmente se establecen, ya que se según el decreto ha sido notificado y requerido de pago por medio del sistema Lexnet y a través de su procurador; el requerimiento de pago fuera del domicilio establecido en la escritura de hipoteca, es admisible siempre que se realice de manera personal al destinatario como establece el punto 2 del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el sistema Lexnet no acredita

dicho extremo, ya que este sistema es únicamente un sistema de comunicación entre el juzgado y los procuradores, sin que el defecto sea subsanado por la documentación ahora aportada, puesto que la diligencia de ordenación que ahora se aporta se refiere a una notificación a la parte ejecutante, practicada la diligencia el 2 de julio de 2025.

Y dado que la inscripción de la adjudicación implica la pérdida del dominio por su titular, debe realizarse cumpliendo estrictamente todas las garantías legalmente establecidas para la protección de sus derechos.

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria, y entre ellos se encuentra que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge el trámite del requerimiento de pago, indicándose en su punto 1. que el requerimiento de pago se hará “en el domicilio que resulte vigente en el Registro.” Cuando dicha notificación no resulta posible, el propio artículo 686 en su punto 3. en su redacción actual, señala que “Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164.”. Debiendo tener en cuenta que según Resolución de la Dirección General de 14 de abril de 2023, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal, habiendo declarado dicho tribunal que “cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos”.

Lo establecido en el artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe completarse con lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que señala: “3. Si el domicilio donde se pretende practicar la comunicación fuere el lugar en el que el destinatario tenga su domicilio según el padrón municipal, o a efectos fiscales, o según registro oficial o publicaciones de colegios profesionales, o fuere la vivienda o local arrendado al demandado, y no se encontrare allí dicho destinatario, podrá efectuarse la entrega, en sobre cerrado, a cualquier empleado, familiar o persona con la que conviva, mayor de catorce años, que se encuentre en ese lugar, o al conserje de la finca, si lo tuviere, advirtiéndole al receptor que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso, si sabe su paradero, (...) En la diligencia se hará constar el nombre de la persona destinataria de la comunicación y la fecha y la hora en la que fue buscada y no encontrada en su domicilio, así como el nombre de la persona que recibe la copia de la resolución o la cédula y la relación de dicha persona con el destinatario, produciendo todos sus efectos la comunicación así realizada.

Y el punto 2 del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, prevé actualmente de modo expreso, que también es posible la notificación fuera del domicilio previsto siempre y cuando se realice de manera personal al destinatario, porque así se cumple la finalidad esencial que es la de que éste sea llamado al procedimiento.

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegura al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas; en cuanto a la segunda de las finalidades, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio

de comunicación, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995).

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha admitido tanto en el procedimiento de ejecución directa (Resolución de 9 de julio de 2015) como en el de venta extrajudicial (Resolución de 13 de octubre de 2016), que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en éste, siempre que en estos casos la notificación sea personal al ejecutado o persona que proceda.

En el presente caso en el que según consta en el antecedente tercero del decreto de adjudicación la notificación y el requerimiento de pago a los ejecutados se ha realizado por medio del sistema Lexnet y a través de su procurador; hay que tener en cuenta en lo que se refiere a representación del procurador lo establecido en el artículo 28 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuyo apartado primero se establece que “mientras se halle vigente el poder, el procurador oirá y firmará los emplazamientos, citaciones, requerimientos y notificaciones de todas clases, incluso las de sentencias que se refieran a su parte, durante el curso del asunto y hasta que quede ejecutada la sentencia, teniendo estas actuaciones la misma fuerza que si interviene en ellas directamente el poderdante sin que le sea lícito pedir que se entiendan con éste”. Sin embargo, señala el apartado cuarto que “se exceptúan de lo establecido en los apartados anteriores los traslados, emplazamientos, citaciones y requerimientos que la ley disponga que se practiquen a los litigantes en persona”.

Precisamente, uno de los supuestos en que la ley establece la notificación y el requerimiento practicado al litigante en persona son los establecidos para el procedimiento de ejecución directa, conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. No constar la situación arrendaticia de la finca, y en su caso, las notificaciones correspondientes, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que el documento que se aporta no es un documento auténtico, artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Esta calificación se practica conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos: Presentados los documentos relacionados en el primer párrafo, telemáticamente el 12/12/2025, bajo el asiento de presentación número 4454 del diario 2025, se practica la calificación dentro del plazo de quince días hábiles, previsto en los artículos 18 de la L.H. y 109 del R.H.

Fundamentos de Derecho: La existencia de los defectos alegados se derivan de la aplicación de los artículos: 132 de la Ley Hipotecaria, 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resoluciones de 9 de julio de 2015, 13 de octubre de 2016 y 25 de abril de 2024 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sentencia del Tribunal Constitucional número 145/2021, de 12 de julio, reiterada por Sentencia del mismo tribunal, número 140/2022, de 14 de noviembre.

Calificándose los defectos como subsanables, –se podría practicar anotación suspensiva a solicitud del interesado, si lo solicita en el plazo de 60 días hábiles desde que le sea notificada esta calificación–.

Conforme a lo dispuesto en el art. 66 de la LH, esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juana María Arroyo Fernández, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Linares, a día dos de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. L. M. interpuso recurso el día 5 de enero de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica el testimonio del decreto 63/2025 de trece de febrero de dos mil veinticinco del letrado de administración de justicia del Juzgado Mixto número 2 de Linares, A. J. A. C., en el procedimiento ejecución hipotecaria 302/2021, expedido por dicho letrado, firmado electrónicamente el dieciocho de marzo de dos mil veinticinco, junto con mandamiento expedido en dicho procedimiento por el letrado, firmado electrónicamente el mismo día, diligencia de ordenación de dicho letrado de 2 de julio de 2025 y testimonio firmado electrónicamente el 19 de junio de 2025 por R. M. C. de documento expedido por Servicio Común Partido Judicial Linares, en el que consta diligencia de ordenación de la letrada de la administración de justicia P. T. A., se suspende su inscripción por no constar que el deudor ha sido demandado y requerido de pago en el lugar y por los medios que legalmente se establecen, ya que se según el decreto ha sido notificado y requerido de pago por medio del sistema Lexnet y a través de su procurador.

Segundo. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que el deudor ha sido demandado y requerido de pago conforme a la ley.

La parte ejecutada, fue notificada correctamente, puesto que la misma se encontraba personada en el procedimiento, por lo que no resultaría erróneo que la notificación se realizase vía Lex-Net o a través de su procurador.

Al disponer de representación procesal, las notificaciones se remiten a la dirección procesal, no personal con el fin de garantizar la eficacia y agilidad en la comunicación, tal y como se desprende del artículo 152 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Siendo, por tanto, dicha comunicación válida y eficaz para producir efectos jurídicos.

Por otro lado, tal y como se desprende del artículo 582 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el requerimiento de pago podrá hacerse través de la sede judicial electrónica, a través de medios electrónicos, y, a petición del ejecutante, en cualquier lugar en el que, incluso de forma accidental, el ejecutado pudiera ser hallado.

La notificación, a la parte ejecutada se llevó a cabo por medio de burofax, adjunto documentación para su comprobación.

En todo caso, las notificaciones se llevaron a cabo con la ejecutante previa. La adjudicataria actual nada tiene que ver y se cometería una gran indefensión contra éstas si no queda subsanada esta incidencia.

Finalmente, conforme al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que regula la función registral en España, se establece que, el registrador, al calificar un título, no puede entrar a valorar o revisar el juicio de validez del acto jurídico o del negocio subyacente que consta en el documento o judicial, ya que su función es limitada a la legalidad extrínseca y a la validez del acto en sí mismo y sus formas, no a la sustancia o intención de las partes, la cual corresponde a los tribunales. Su examen se centra en si el acto cumple con los requisitos legales para la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la correcta forma del título, no en si el contrato es válido o justo en su fondo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 155, 161, 670, 671 y 686 y la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento

Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2002, 12 de julio de 2021 y 14 de noviembre de 2022; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1994, 30 de marzo de 1995, 17 de octubre de 2001, 3 de diciembre de 2004, 13 de marzo de 2014, 21 de noviembre de 2017, 31 de enero de 2019 y 15 de diciembre y 17 de diciembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio de 2001, 22 de mayo y 16 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 9 de julio y 14 de diciembre de 2015 y 9 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de noviembre de 2021, 28 de marzo, 18 de julio y 8 de septiembre de 2022, 14 de abril de 2023 y 25 de abril de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la calificación de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. El único defecto objeto de recurso se centra en determinar si es correcta la notificación o requerimiento de pago hechos a los deudores hipotecados, no de forma personal, sino por medio del sistema Lexnet a través de su procurador.

2. Como cuestión previa debe reiterarse que, de acuerdo con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Por esta razón no pueden valorarse a efectos de la resolución de este recurso los documentos que no pudo tener en consideración la registradora a la hora de emitir su calificación.

3. En relación con el alcance de la calificación registral respecto de los extremos recogidos en una resolución judicial, este Centro Directivo ha señalado en diversas ocasiones que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación

específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

4. En relación con esta última cuestión, el alcance de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de requerimiento y notificaciones en las ejecuciones hipotecarias, tachada de extralimitada por el recurrente, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de esos procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pueda utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones. La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. En cuanto a lo primero, se

trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del Juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado. Y, en cuanto a lo segundo, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Se garantiza con ello que el deudor (y, en su caso, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor), pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir, en definitiva, a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor.

En consecuencia, la calificación registral en estos casos exige la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario). En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

En conclusión, frente a lo que argumenta el recurrente, la materia objeto de este recurso: la existencia de una adecuada demanda y requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no es una cuestión de fondo de la resolución judicial, que sería en todo caso la adjudicación a una persona determinada, sino de protección del titular registral – obstáculos que surjan del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)–, y expresamente incluida dentro del ámbito de la calificación registral por el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria.

5. El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el mismo en el caso de ejecución hipotecaria, estableciendo en su número 1: «En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro». Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro de la Propiedad, ya sea el que se señaló en la escritura de préstamo hipotecario, o el que se hubiera inscrito posteriormente como consecuencia de una novación hipotecaria o de una venta de la finca gravada con subrogación en el préstamo.

Cuando dicha notificación no resulta posible, el propio artículo 686.3, en la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, vigente cuando se produjo el requerimiento que se analiza en el presente expediente, señalaba: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley». No obstante, la dicción literal de la ley, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 14 de abril de 2023, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro

Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal.

La doctrina del Tribunal Constitucional sobre los actos de comunicación se ha recogido en su reciente Sentencia número 145/2021, de 12 de julio (reiterada por la Sentencia del mismo Tribunal número 140/2022, de 14 de noviembre), recaída en recurso de amparo respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado en procedimiento de ejecución hipotecaria, vigente la citada redacción del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos: «Este Tribunal se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre el problema aquí planteado acerca de la comunicación del procedimiento de ejecución hipotecaria en el caso de que sea negativa la notificación y el requerimiento de pago en el domicilio que consta en la escritura del préstamo o en el Registro de la Propiedad y, más concretamente, sobre la necesidad de que el órgano judicial agote las posibilidades de averiguación del domicilio real antes de acudir a la notificación por edictos. Así, con carácter general, ha declarado que “cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos (por todas, SSTC 40/2005, de 28 de febrero, FJ 2; 293/2005, de 21 de noviembre, FJ 2, y 245/2006, de 24 de julio, FJ 2)” (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 3). “Esta misma doctrina la hemos aplicado en el procedimiento de ejecución hipotecaria afirmando que es necesario que el órgano judicial agote los medios que tenga a su alcance para notificar al ejecutado la existencia del proceso en su domicilio real, de modo que, una vez que surjan dudas razonables de que el domicilio señalado en la escritura del préstamo hipotecario y que figura en el Registro sea el domicilio real del ejecutado, le es exigible que intente, en cumplimiento del deber de diligencia que en orden a la realización de los actos de comunicación procesal le impone el artículo 24.1 CE, el emplazamiento personal del ejecutado en el domicilio que figure en las actuaciones, distinto del que consta en la escritura de préstamo hipotecario y en el Registro (SSTC 245/2006, de 24 de julio, FJ 4; 104/2008, de 15 de septiembre, FJ 3, y 28/2010, de 27 de abril, FJ 4)” (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 4).

Para el Tribunal, “desde una estricta perspectiva constitucional, procede realizar una interpretación *secundum constitutionem* del artículo 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el artículo 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del artículo 24.1 CE, de manera que la comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria solo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado” (STC 122/2013, FJ 5). Esta doctrina ha sido reiterada en pronunciamientos posteriores del Tribunal Constitucional (SSTC 83/2018, de 16 de julio, FJ 4; 29/2020, de 24 de febrero, FJ 3; 62/2020, de 15 de junio, FJ 2, y 86/2020, de 20 de julio, FJ 2, entre otras)».

En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura de préstamo hipotecario, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos. En efecto, lo señalado en el citado artículo 686.3 debe completarse, con las salvedades correspondientes, con lo dispuesto

en el artículo 161 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala: «3. Si el domicilio donde se pretende practicar la comunicación fuere el lugar en el que el destinatario tenga su domicilio según el padrón municipal, o a efectos fiscales, o según registro oficial o publicaciones de colegios profesionales, o fuere la vivienda o local arrendado al demandado, y no se encontrare allí dicho destinatario, podrá efectuarse la entrega a cualquier empleado, familiar o persona con la que conviva, mayor de 14 años, que se encuentre en ese lugar, o al conserje de la finca, si lo tuviere, advirtiéndolo al receptor que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso, si sabe su paradero (...) En la diligencia se hará constar el nombre de la persona destinataria de la comunicación y la fecha y la hora en la que fue buscada y no encontrada en su domicilio, así como el nombre de la persona que recibe la copia de la resolución o la cédula y la relación de dicha persona con el destinatario, produciendo todos sus efectos la comunicación así realizada».

6. En el presente caso, el decreto señala que la notificación o requerimiento de pago hechos a los deudores hipotecados, no de forma personal, sino por medio del sistema Lexnet a través de su procurador.

Dada la trascendencia que la forma de practicar las notificaciones y requerimientos tiene respecto de la tutela de los derechos fundamentales de los ejecutados, es preciso que, para que el registrador pueda llevar a cabo la esencial función control de legalidad que le encomiendan los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria, las resoluciones judiciales especifiquen con suficiente detalle el lugar y la forma en que dicha comunicación se ha realizado.

Consecuentemente, como regla general, es preciso que por el Juzgado responsable de la ejecución se determine en el testimonio del decreto de adjudicación que el requerimiento de pago se ha realizado en el domicilio que figura a estos efectos en la inscripción de hipoteca, en los términos previstos en el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si así hubiera tenido lugar, ya que es el primero en que ha de intentarse la notificación, y sólo cuando ese intento resulte infructuoso podrá acudir a otras alternativas, lo cual debe también explicitarse en lo necesario. No obstante, a este respecto debe recordarse que el objetivo fundamental de la normativa procesal sobre notificaciones, requerimientos y comunicaciones es que se procure que el ejecutado o la persona que proceda sea llamado personalmente al procedimiento. Por ello, este Centro Directivo ha admitido, tanto en el procedimiento de ejecución directa (vid. Resolución de 9 de julio de 2015), como en el de venta extrajudicial (vid. Resolución de 13 de octubre de 2016), que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en éste, siempre que en estos casos la notificación sea personal al ejecutado o persona que proceda. Esa es también la idea que expresa el párrafo tercero del artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el Notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación».

La Sentencia del Tribunal Supremo número 144/2014, de 13 de marzo, acordó la nulidad de un procedimiento de ejecución hipotecaria porque la citación y requerimiento del deudor no se hizo cumpliendo lo establecido en antes citado artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En la misma línea, la Sentencia número 65/2019, de 31 de enero, consideró no suficientemente diligente la actitud del ejecutante para indicar un domicilio donde poder realizar la notificación de manera efectiva a los ejecutados, incumpliendo la exigencia de notificación personal.

Respecto de la notificación y requerimiento hechos a través del procurador por el sistema Lexnet, ha de recordarse que, aunque el artículo 28 de la Ley de Enjuiciamiento en su apartado primero dispone que: «Mientras se halle vigente el poder, el procurador oír y firmará los emplazamientos, citaciones, requerimientos y notificaciones de todas clases, incluso las de sentencias que se refieran a su parte, durante el curso del asunto y

hasta que quede ejecutada la sentencia, teniendo estas actuaciones la misma fuerza que si interviniera en ellas directamente el poderdante sin que le sea lícito pedir que se entiendan con éste», el mismo precepto, en el punto cuarto, señala que: «Se exceptúan de lo establecido en los apartados anteriores los traslados, emplazamientos, citaciones y requerimientos que la ley disponga que se practiquen a los litigantes en persona». Y, como se ha expuesto anteriormente, precisamente el traslado de la demanda de ejecución hipotecaria y el requerimiento de pago a los ejecutados, conforme a lo establecido en los artículos 686 y 161.3 de la ley riuaria, han de realizarse personalmente, sin que, por tanto, sea suficiente la utilización de Lexnet para hacer las notificaciones al procurador.

Debe, por lo tanto, confirmarse el defecto señalado por la registradora en su nota de calificación.

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

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, 26 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.