

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16216 *Resolución de 20 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Valladolid n.º 5 a inscribir un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don M. A. L. M., en nombre y representación de Formalización y Gestión, SL, contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Valladolid número 5, don Alejandro Forero San Martín, a inscribir un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 324/2019 frente a Patrimonial AF Urbanismo, SL, en el que se dictó decreto de adjudicación el día 18 de marzo de 2024.

II

Presentado testimonio del citado decreto de adjudicación, junto con el mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de presentación.
Número de entrada: 7112.
Fecha: 04/12/2025
Asiento: 3139.
Diario: 2025.

Alejandro Forero San Martín, registrador interino de la Propiedad número 5 de Valladolid, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento arriba relacionado, y teniendo en cuenta los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Con los datos arriba indicados se presentan en este Registro de la Propiedad testimonio y mandamiento expedidos por la Letrada de la Administración de Justicia, Doña C. G. M., en los autos de ejecución hipotecaria 324/2019 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número Once de Valladolid, a instancia de LM IV 8 SV frente a Patrimonial A.F. Urbanismo, S.L., en ejecución de la hipoteca objeto de las inscripciones 4.^a, 5.^a y 7.^a de la finca registral 4.648 de Santovenia de Pisuerga. Los citados documentos transcriben el decreto 237/2024, que es firme, dictado en el procedimiento con fecha 18 de marzo de 2024, por el que se aprueba la cesión del remate y se adjudica la finca a Sky Cim Spain, S.L. y se ordena la cancelación de cargas.

Se acompañan: diligencias de ordenación de 12 de mayo de 2020, de 3 de febrero y 26 de noviembre de 2025; los documentos acreditativos del cumplimiento de las obligaciones impuestas por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria; e instancia suscrita el día 4 de junio de 2024 por Don C. A. L., en representación de Skv Cim Spain, S.L., con su firma legitimada el día 10 de junio de 2024 por el Notario de Madrid Don Eusebio González Lasso de la Vega.

Fundamentos de Derecho

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria señala que a efectos de la inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la de los registradores se extenderá a los extremos siguientes: 1.º que se haya demandado y requerido de pago al deudor. Dicho requerimiento habrá de hacerse en el domicilio que conste vigente en el Registro por exigencias del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, 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 y 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 deudor y del juzgador 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, cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con la propia adjudicación (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva. Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir, en definitiva, a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor. 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 de amparo referidos a procesos laborales, civiles y concursales, que se especifican en el mismo fundamento jurídico 3, precisamente en aplicación de la doctrina de referencia. Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir, en definitiva, a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor. 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 (artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario).

En efecto, como ha señalado reiteradamente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, 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 la fundamentación del fallo, pero sí 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.

El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el requerimiento 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.

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, 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 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; 163/2005, 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 art. 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 art. 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el art. 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24.1 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 (SSTC 83/2018, de 16 de julio, FJ 4; 16/2020, 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, 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 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: "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".

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. En este sentido cabe citar lo que concluye el Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de noviembre de 2017: "Está 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".

Consecuentemente es preciso que por el Juzgado responsable de la ejecución se aclare que el requerimiento fue 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. A este respecto debe recordarse que el objetivo fundamental es que se procure que el ejecutado sea llamado personalmente al procedimiento.

Por ello, la Dirección General 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. Esa es también la idea que expresa el párrafo segundo 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”.

Como ampliación de la doctrina del Tribunal Constitucional en materia de la garantía del emplazamiento personal como primera comunicación con el órgano judicial, la sentencia de su Sala Segunda n.º 43/2020, de 9 de marzo de 2020, aplica la doctrina sentada por las SSTC 6/2019, 47/2019 y 40/2020) y recuerda que “en relación con la garantía de emplazamiento del demandado o ejecutado en los procesos regidos en esta materia por la Ley de Enjuiciamiento Civil (directa o supletoriamente), como primera comunicación con el órgano judicial competente, dicho emplazamiento ha de ser personal, sin que pueda ser sustituida por una comunicación electrónica”, como puede ser el caso de la efectuada a través de la dirección electrónica habilitada. Tal emplazamiento personal se exige en el artículo 155.1 LEC, y lo complementa la regla del artículo 273.4 LEC sobre la presentación en papel de las copias de los escritos y documentos para ese primer emplazamiento. El incumplimiento de este deber del órgano judicial, «acarrea por tanto la conculcación de aquel derecho fundamental», tal y como ya ha declarado este Tribunal en varios recursos de amparo referidos a procesos laborales, civiles y concursales, que se especifican en el mismo fundamento jurídico 3, precisamente en aplicación de la doctrina de referencia.

En este caso, en cuanto al requerimiento de pago a la entidad ejecutada, concurren las siguientes circunstancias:

1. Del Registro resulta que en la escritura de formalización de la hipoteca la entidad Patrimonial A.F. Urbanismo S.L. fijó como domicilio para la práctica de requerimientos, citaciones y notificaciones, en cualquiera de los procedimientos utilizados, el de la propia finca hipotecada.

2. De consulta efectuada al Registro Mercantil resulta que la entidad Patrimonial A.F. Urbanismo S.L. cambió su domicilio social de la Calle (...) de Valladolid, a la Calle número (...) de Valladolid, mediante escritura autorizada el día 10 de mayo de 2019, por la notario de Valladolid, doña María-Cruz Cano Torres, número 1.003 de protocolo, que causó la inscripción 16.^a de la hoja abierta a la sociedad, practicada con fecha 16 de mayo de 2019.

3. Consta en el decreto que se intentó la notificación y requerimiento de pago con resultado negativo, que con fecha 3 de febrero de 2020 se solicitó la averiguación domiciliaria y verificada, se intentó la notificación y requerimiento en el domicilio sito en la Calle (...) de Valladolid, nuevamente con resultado negativo y que por resolución de 12 de mayo de 2020 se acordó notificar el despacho de ejecución y requerir de pago a Patrimonial A.F. Urbanismo S.L. de forma conjunta mediante sede electrónica y mediante edictos que fueron fijados en el tablón de anuncios del Juzgado.

4. Consta en la diligencia de ordenación de fecha 3 de febrero de 2025 que no se solicitó ni se acordó por el Juzgado el acceso al Registro Mercantil para apreciar el cambio de domicilio social a la Calle (...) de Valladolid, ni por el Juzgado se practicó la diligencia de requerimiento de pago en dicho domicilio.

Por tanto, tratándose de una sociedad mercantil y ante el fracaso de requerimiento en el domicilio pactado es fácil comprobar, mediante consulta al Registro Mercantil, si la sociedad deudora ha cambiado de domicilio o no (como efectivamente ocurrió), sin que dicha comprobación pueda suponer una desmedida labor investigadora. Siendo el requerimiento de pago un trámite esencial en el procedimiento y siendo la fecha del despacho de ejecución posterior a la fecha de inscripción en el Registro Mercantil del cambio de domicilio social de la entidad ejecutada, con carácter previo a la publicación de edicto debería haber sido intentando el requerimiento de pago en el domicilio social de la entidad, sito en la calle (...) de Valladolid.

Resolución:

He resuelto suspender la inscripción del documento que precede por los motivos expresados.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro Forero San Martín registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Valladolid 5 a día veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. L. M., en nombre y representación de «Formalización y Gestión, S.L.», interpuso recurso el día 20 de enero de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primero. (...)

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 requerimiento de pago ha sido realizado conforme a la ley.

La presente ejecución a la mercantil ejecutada se ha producido conforme a derecho, y cumpliendo lo establecido en el Art 156 de la LEC, habiéndose procedido a la notificación por edictos de dicha entidad ante el agotamiento de los domicilios resultado de la averiguación domiciliaria por consulta al Punto Neutro Judicial, por lo que no se ha producido vulneración ni irregularidad alguna en el requerimiento de pago que impida la inscripción del mandamiento expedido. En el decreto de adjudicación se efectúa un relato de las actuaciones y domicilios donde se intenta el requerimiento de pago al ejecutado conforme a lo dispuesto en la Ley, unos acontecimientos que no han tenido lugar en la ejecución. La notificación a la mercantil, en el domicilio de la calle (...) de Valladolid, sería del decreto de adjudicación, la práctica del requerimiento de pago en dicho domicilio no resulta procedente en este momento procesal.

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

El registrador 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. El registrador manifestaba en su informe que, notificada el día 26 de enero de 2026 la interposición del recurso al Juzgado que expidió la documentación calificada, no se ha recibido respuesta alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 155, 161, 670, 671 y 686 y la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los artículos 18, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 20 y 23 del Código de Comercio; 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, 21 de noviembre de 2017 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 un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, cuya inscripción suspende el registrador por considerar que no era procedente la notificación y requerimiento de pago hechos al deudor ejecutado por edictos, puesto que una simple averiguación de su domicilio social mediante la consulta del Registro Mercantil hubiera permitido realizar dichos requerimientos de forma efectiva sin tener que acudir a la notificación edictal.

El recurrente considera que el procedimiento se ha seguido con estricto cumplimiento de lo establecido en la legislación procesal y que escapa de la función calificadora revisar la forma en la que se ha verificado el requerimiento.

2. 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 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.

3. En relación al concreto defecto recurrido, la falta de indicación del domicilio en que se ha practicado el requerimiento de pago, 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; 163/2005,

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 art. 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 art. 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el art. 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24.1 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; 16/2020, 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 catorce 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».

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. En este sentido cabe citar lo que concluye el Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de noviembre de 2017: «Está función calificador 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».

4. En el presente caso, habiéndose intentado la notificación en el domicilio fijado en la inscripción de hipoteca y resultando infructuosa, con fecha 3 de febrero de 2020 se solicitó la averiguación domiciliaria y, verificada, se intentó la notificación y requerimiento en el domicilio sito en la Calle (...) de Valladolid, nuevamente con resultado negativo. Por resolución de 12 de mayo de 2020 se acordó notificar el despacho de ejecución y requerir de pago a «Patrimonial A.F. Urbanismo, S.L.» de forma conjunta mediante sede electrónica y mediante edictos que fueron fijados en el tablón de anuncios del Juzgado.

El registrador especifica en su nota de calificación que de consulta efectuada al Registro Mercantil resulta que la entidad «Patrimonial A.F. Urbanismo, S.L.» cambió su domicilio social de la Calle (...) de Valladolid, a la Calle (...) de Valladolid, mediante escritura autorizada el día 10 de mayo de 2019, por la notario de Valladolid, doña María Cruz Cano Torres, número 1.003 de protocolo, que causó la inscripción 16.^a de la hoja abierta a la sociedad, practicada con fecha 16 de mayo de 2019. Consta en la diligencia de ordenación de fecha 3 de febrero de 2025 que no se solicitó ni se acordó por el Juzgado el acceso al Registro Mercantil para apreciar el cambio de domicilio social a la Calle (...) de Valladolid, ni por el Juzgado se practicó la diligencia de requerimiento de pago en dicho domicilio.

Conforme a lo establecido en el artículo 20.1 del Código de Comercio, el contenido del Registro Mercantil se presume exacto y válido, señalando el artículo 23.1 que: «El Registro Mercantil es público. La publicidad se hará efectiva por certificación del contenido de los asientos expedida por los Registradores o por simple nota informativa o copia de los asientos y de los documentos depositados en el Registro. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro».

Parece lógico entender que cualquier averiguación sobre el domicilio en el que se pueden llevar a cabo notificaciones y requerimientos a una sociedad mercantil lleva necesariamente implícita la consulta del Registro Mercantil para averiguar el domicilio social que se reputa exacto.

Si el Estado, a través de la inscripción en el Registro Mercantil, señala como domicilio de una sociedad mercantil uno determinado, no resultaría razonable acudir al sistema de notificación edictal sin haber intentado antes la comunicación personal en dicho domicilio social.

Tal conclusión es coherente con el espíritu que resulta de la doctrina del Tribunal Constitucional antes expuesta y con proscripción de la indefensión que proclama el artículo 24 de la Constitución Española. Y en el presente caso, cuando se lleva a cabo las actuaciones de averiguación del domicilio de la ejecutada, ya constaba inscrito el cambio de domicilio social en el Registro Mercantil. Una simple consulta de dicho Registro hubiera permitido el intento de notificación en el domicilio actual de la sociedad, actuación necesaria antes de acudir a la utilización de los edictos.

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, 20 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.