

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10477** *Resolución de 4 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a la inscripción de una escritura de venta extrajudicial de un inmueble hipotecado en ejercicio de la acción hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Jacobo Savona Romero, notario de Isla Cristina, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Armengual, a la inscripción de una escritura de venta extrajudicial de un inmueble hipotecado en ejercicio de la acción hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por don Jacobo Savona Romero, notario de Isla Cristina, el día 27 de marzo de 2015, bajo el número 263 de su protocolo, se formalizó la venta de la finca registral número 11.523 de Isla Cristina y La Redondela como consecuencia del procedimiento de ejecución extrajudicial de determinada hipoteca.

En dicha escritura -otorgada por la sociedad deudora y propietaria de la finca-, respecto de la notificación al deudor prevenida en el artículo 236 c del Reglamento Hipotecario, consta lo siguiente: «3.-No resultando obstáculos de la indicada certificación registral, se intentó notificar, en primera instancia, el día veintiocho de noviembre de dos mil trece, el requerimiento de pago a la parte deudora en el domicilio indicado en el Registro de la Propiedad, que resultó infructuoso. 4.-Que con fecha veintitrés de enero de dos mil catorce compareció voluntaria y espontáneamente, ante mí, en mi despacho, Don J. A. G. G., a quien identifiqué en forma reglamentaria, administrador único de la entidad «Urbalam, Promociones Inmobiliarias, S.L.», acreditando debidamente su nombramiento y facultades representativas, a los efectos de recibir el oportuno requerimiento de pago, y a quien juzgué con facultades representativas suficientes para dicho acto de diligencia de requerimiento de pago, a quien ofrecí yo, el Notario, cédula de requerimiento de pago comprensiva del contenido literal de ese acta, para que satisficiera las cantidades reclamadas por los conceptos indicados, con la advertencia de que de no pagar, en el término de diez días hábiles a contar desde el día en que se le practique la notificación de la presente, se procederá a la venta extrajudicial mediante subasta, conforme al artículo 129 de la Ley Hipotecaria y artículos 234 a 236-o del Reglamento para su ejecución. Y Don J. A. G. G., en la representación que ostentaba, recogió y se hizo cargo de la cédula de requerimiento de pago al deudor que le ofrecí».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Lepe la referida escritura, fue objeto de calificación negativa emitida el día 14 de mayo de 2015 por el registrador, don Miguel Verger Armengual, que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Lepe El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos Se presenta escritura de compraventa de finca subastada, autorizada el día 27 de marzo de 2015 por el Notario de Isla Cristina don Jacobo Savona Romero, bajo el número 263 de su protocolo en la que se formaliza la venta de la finca registral 11.523 de Isla Cristina y La Redondela, como consecuencia de la ejecución extrajudicial de la hipoteca que según su inscripción 5ª, gravaba la citada finca. En dicha escritura, y bajo el epígrafe

«Trámites y diligencias esenciales exigidos por el Reglamento Hipotecario» se establece, en cuanto al requerimiento de pago al deudor, lo siguiente: «3.–No resultando obstáculos de la indicada certificación registral, se intentó notificar, en primera instancia, el día veintiocho de noviembre de dos mil trece, el requerimiento de pago a la parte deudora en el domicilio indicado en el Registro de la Propiedad, que resultó infructuoso. 4.–Que con fecha veintitrés de enero de dos mil catorce compareció voluntaria y espontáneamente, ante mí, en mi despacho, don J. A. G. G., a quien identifiqué en forma reglamentaria, administrador único de la entidad «Urbalam Promociones Inmobiliarias, S.L.», acreditando debidamente su nombramiento y facultades representativas, a los efectos de recibir el oportuno requerimiento de pago, y a quien juzgué con facultades representativas suficientes para dicho acto de diligencia de requerimiento de pago, a quien ofrecí yo, el Notario, cédula de requerimiento de pago comprensiva del contenido literal de ese acta, para que satisficiera las cantidades reclamadas por los conceptos indicados, con la advertencia de que de no pagar, en el término de diez días hábiles a contar desde el día en que se le practique la notificación de la presente, se procederá a la venta extrajudicial mediante subasta, conforme al artículo 129 de la Ley Hipotecaria y artículos 234 a 236-o del Reglamento para su ejecución. Y don J. A. G. G., en la representación que ostentaba, recogió y se hizo cargo de la cédula de requerimiento de pago al deudor que le ofrecí». De lo anteriormente transcrito resulta que no es la ejecución extrajudicial el procedimiento legal para la ejecución de la hipoteca, toda vez que ha sido infructuoso el requerimiento de pago y el Notario debió, imperativamente, haber dado por terminada su actuación y por concluida el acta y no esperar casi dos meses a que casualmente el administrador de la entidad deudora compareciera en el despacho del Notario, sin que conste requerimiento alguno. Fundamentos de Derecho Artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 234 a 236 de su Reglamento, y especialmente el artículo 236-c del Reglamento Hipotecario. En su virtud, Acuerda Denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto insubsanable de no ser la ejecución extrajudicial el procedimiento para ejecutar la hipoteca que grava la finca, puesto que ha sido infructuoso el requerimiento de pago al deudor y el Notario debió imperativamente haber dado por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando entonces expedita la vía judicial que corresponda. Documentos que se acompañan (...) Contra la nota de calificación negativa (...) Lepe, catorce de mayo del año dos mil quince El registrador Fdo.: Miguel Verger Armengual».

## III

El día 12 de junio de 2015, el notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso contra la calificación, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «La cuestión que plantea la nota de calificación fue objeto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2.012 (Expte. Nº 217/12 N), en consulta formulada por la Junta Directiva del Colegio Notarial de Asturias, a cuya doctrina se ha ajustado estrictamente la actuación notarial en el presente caso. En concreto, la cuestión objeto de consulta fue la siguiente: «Una vez practicado infructuosamente el requerimiento al deudor en el domicilio señalado en la escritura de préstamo hipotecario e inscrito en el Registro de la Propiedad al que se refiere el artículo 236-c) del Reglamento Hipotecario, ¿Puede el acreedor requerir nuevamente al notario para que practique el requerimiento en otro domicilio, aunque éste no haya sido notificado fehacientemente por el deudor al acreedor o debe el notario dar por concluido el expediente?». Esa Dirección General pasó a contestar dicha consulta, e hizo entre otras las siguientes consideraciones, que este Notario comparte plenamente y que se transcriben a continuación por constituir la fundamentación del presente recurso: - «los criterios respecto a la notificación en el procedimiento extrajudicial están presididos por una idea de protección del deudor, al que se le exige, para que pueda ser utilizado el procedimiento, designar un domicilio en el que necesariamente deberá intentarse la notificación, con lo que se le otorgan medios efectivos para procurarse el conocimiento de la iniciación del acta. No obstante del artículo 234.1.2ª del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 683.1.1ª de la Ley de Enjuiciamiento civil, se deduce claramente que el domicilio también es fijado en interés del acreedor, pues

de lo contrario no se entendería que se exija su consentimiento para cambiarlo fuera del territorio de competencia del Juzgado en que radique la finca. Y es igualmente cierto que la exigencia del artículo 682.2.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a que se haya señalado por el deudor un domicilio para notificaciones, juega también en beneficio del acreedor, que se ve de esta forma dispensado de averiguar dicho domicilio para demandar al deudor (cfr. artículos 155 y 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) - «la regulación reglamentaria ha de ser objeto de interpretación desde el punto de vista teleológico (cfr. artículo 3 del Código Civil)» - «la finalidad de la notificación del requerimiento de pago no es otra sino que el deudor pueda evitar la enajenación de la finca pagando la cantidad reclamada, u oponerse al procedimiento en los limitados supuestos que permite el artículo 236-ñ del Reglamento Hipotecario» - «Resulta por tanto evidente que el domicilio registral no tiene un carácter sacramental, sino simplemente instrumental respecto de los interesados en el procedimiento. Esta idea se ve claramente reforzada si pensamos en el supuesto en que el deudor designó un domicilio de su conveniencia en la escritura pública notarial y en el momento en el que ha de realizarse el requerimiento de pago carece de relación con el inmueble correspondiente, por haberlo enajenado o por otras causas. El extremar el rigorismo en esta exigencia llevaría a la imposibilidad de continuar el procedimiento extrajudicial, aun conviniendo al acreedor o al deudor. Por ello parece que la finalidad de la regulación reglamentaria (permitir al deudor un eficaz conocimiento de la existencia del procedimiento), se cumpliría si el deudor comparece voluntariamente en la Notaría a los efectos de darse por notificado, como de hecho sucede en la práctica al pretender el deudor que, por otros medios, tiene noticia de la existencia del procedimiento, reducir en lo posible el devengo de los intereses de demora. Y la misma teleología ha de llevar a admitir una notificación efectivamente realizada al deudor en otro domicilio con idénticas garantías que dicha comparecencia. De este modo el domicilio pactado no ha de funcionar como un requisito sacramental del procedimiento, sino como un elemento funcional encaminado a posibilitar la efectiva notificación.» - «igualmente el hecho de la notificación efectiva al deudor sin que existan dudas sobre su identidad cumple con creces la finalidad de la regulación reglamentaria en el procedimiento extrajudicial.» - «Sin embargo sí que parece esencial, de los requisitos exigidos por el artículo 202.7 del Reglamento Notarial, la identificación del deudor. En efecto cuando éste señala un domicilio en la escritura de hipoteca ello implica para el mismo una manifestación o declaración relativa a que tal lugar le es imputable como centro de actividad, como lugar de unificación, o al menos de conveniencia, para sus relaciones jurídicas. De ahí que el Derecho razonablemente estime que si una persona que se halla en ese domicilio declara ser el deudor, a éste le deben ser imputadas tales declaraciones, al igual que presume la relación del deudor con otros ocupantes, vecinos o porteros según señalamos. Sin embargo fuera de dicho domicilio designado por el deudor lo cierto es que no cabe realizar a éste tal imputación, de manera que las trascendentes consecuencias jurídicas que se derivan del requerimiento exigen la previa identificación en forma del deudor.» Y concluyó que: «Por lo tanto cabe responder a la consulta en el sentido de que será admisible la práctica del requerimiento de pago al deudor en domicilio distinto al que figure en el Registro, una vez intentado en este, siempre que el notario le identifique por alguno de los procedimientos previstos en el artículo 23 de la Ley del Notariado.» Como hemos visto, ambos requisitos (previo intento de notificación en el domicilio registral e identificación por el Notario del requerido que comparece voluntariamente en la notaría a recibir la notificación) se han cumplido en la actuación notarial de que trae causa la escritura objeto de calificación, ya que consta: primero, que «se intentó notificar, en primera instancia, el día veintiocho de noviembre de dos mil trece, el requerimiento de pago a los deudores en el domicilio indicado en el Registro de la Propiedad, que resultó infructuoso», y segundo, que «con fecha veintitrés de enero de dos mil catorce compareció voluntaria y espontáneamente, ante mí, en mi despacho, don J. A. G. G., a quien identifiqué en forma reglamentaria, administrador único de la entidad «Urbalam, Promociones Inmobiliarias, S.L.», acreditando debidamente su nombramiento y facultades representativas, a los efectos de recibir el oportuno requerimiento de pago, y a quien juzgué con facultades

representativas suficientes para dicho acto de diligencia de requerimiento de pago». Confirma el señalado criterio, y por tanto la actuación notarial realizada, la reciente Resolución de esa Dirección General de 20 de mayo de 2.015, en recurso interpuesto por mí contra nota de calificación del mismo registrador de Lepe, según la cual: «no sería congruente provocar la terminación del procedimiento por la imposibilidad de realizar la notificación en el domicilio señalado, cuando no se plantea ningún problema en torno a la protección de los derechos del deudor, quien en el presente caso fue debidamente identificado, notificado y requerido de pago en forma personal a través de la correspondiente actuación notarial, y que no sólo admitió la notificación sino que consintió con las consecuencias de la ejecución como resulta del otorgamiento de la escritura calificada»».

## IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 25 de junio de 2015.

Mediante oficio de fecha 30 de julio de 2015, este Centro Directivo requirió al recurrente para que presentara el original o testimonio de la escritura calificada, requerimiento que fue cumplimentado por éste el día 31 de julio de 2015.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución; 348, 1857, 1858, 1872, 1876, 1880 y 1884 del Código Civil; 581 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129, 130, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 12.2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 20 de septiembre de 1993, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio de 2004, 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1995, 26 de febrero de 2001, 30 de diciembre de 2002, 2 y 17 de febrero de 2006 y 21 de enero de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (recursos contra la calificación registral) de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril y 13 de septiembre de 2012, 10 y 17 de enero y 5 de julio de 2013 y 20 de mayo de 2015, y (sistema notarial) de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009 y 17 de septiembre de 2012.

1. Mediante la escritura calificada se formalizó la venta de determinada finca como consecuencia de la realización extrajudicial de la hipoteca constituida sobre la misma, con la particularidad de que, según consta en dicho título, habiendo resultado infructuoso el requerimiento de pago a la parte deudora en el domicilio indicado en el Registro de la Propiedad, fue posteriormente practicado en el despacho notarial a quien compareció voluntariamente a los efectos de recibir dicho requerimiento, acreditó fehacientemente su condición de administrador único de la sociedad deudora y se hizo cargo de la cédula que lo contenía. Además, al otorgamiento de la escritura de venta comparece la parte deudora.

El registrador deniega la inscripción solicitada porque considera que ha sido infructuoso el requerimiento de pago y el notario debió, imperativamente, haber dado por terminada su actuación y por concluida el acta, sin esperar a que el administrador de la entidad deudora compareciera en el despacho notarial, quedando entonces expedita la vía judicial correspondiente.

2. La cuestión planteada debe resolverse conforme a la doctrina de esta Centro Directivo por la que se admite, si concurren determinadas circunstancias, el requerimiento efectuado personalmente al deudor en un domicilio distinto del señalado en el Registro

cuando no haya sido posible el requerimiento personal en el domicilio primeramente señalado. Así resulta, entre otras, de la Resolución de 20 de mayo de 2015, en recurso interpuesto por el ahora recurrente contra una calificación del mismo registrador de la Propiedad, por lo que éste debía inexcusablemente seguir el mismo criterio sentado en dicha Resolución (cfr. artículo 327 de la Ley Hipotecaria).

Según la mencionada doctrina, conforme los tres últimos números del artículo 236 c del Reglamento Hipotecario, el requerimiento de pago prevenido en dicho precepto reglamentario está sujeto a estrictos requisitos tanto de lugar como de persona. De lugar, porque exige que se practique precisamente en el domicilio señalado a tales efectos en la inscripción correspondiente (artículo 234.1 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sin que en consecuencia sea admisible el realizado en otro lugar o domicilio aunque resulte de una inscripción registral. De persona, porque el requerimiento ha de hacerse personalmente y sólo para el caso de que no se encuentre el deudor en el domicilio señalado se permite que el requerimiento se practique en la persona de los terceros que el precepto señala. Fuera de los supuestos previstos, y de acuerdo con la previsión reglamentaria, el requerimiento no puede llevarse a cabo y el notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta.

No obstante, conforme a la misma doctrina de este Centro Directivo, debe enmarcarse adecuadamente la regulación del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial en nuestro ordenamiento jurídico para decidir si la referida previsión reglamentaria debe aplicarse siempre y en cualquier caso de modo literal o si cabe realizar una interpretación flexible de la misma, lo que implica determinar en qué condiciones y bajo qué límites puede llevarse a cabo.

Nuestro Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas). Sólo mediante la correcta comunicación se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente. De aquí que los órganos responsables de la comunicación deban observar una debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación especialmente cuando el mismo se lleva a cabo con un tercero en los casos y supuestos previstos legalmente (Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 2010). Ciertamente la salvaguarda de la posición del destinatario de la comunicación no puede implicar la paralización de toda actuación y en todo caso por lo que deben ponderarse las circunstancias concurrentes, especialmente en aquellos supuestos en que la falta de comunicación es imputable al propio destinatario (Sentencia de 4 de octubre de 2010). Del mismo modo el defecto de comunicación resulta constitucionalmente irrelevante si no impide la debida tutela del interesado al tener conocimiento extraprocesal del contenido de la comunicación y por tanto expedito el ejercicio de los derechos legalmente reconocidos (Sentencia de 13 de noviembre de 2000).

A la vista de lo anterior, el encaje que la regulación de los reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de hacerse de acuerdo a las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional como órgano competente según el propio texto constitucional (artículo 161).

Debe no obstante tenerse en cuenta que la doctrina expuesta del Tribunal Constitucional se refiere a un ámbito, el jurisdiccional, que no admite una translación inmediata y directa al presente porque no se trata ahora del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio (artículo 117 de la Constitución Española) sino de su desenvolvimiento extrajudicial, por lo que deben extremarse las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas (Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012).

La Resolución de este Centro Directivo de 17 de enero de 2013, tras realizar un análisis teleológico de los preceptos indicados concluía lo siguiente: «Siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación

a realizar el pago, sólo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (artículo 202 del Reglamento Notarial) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite». Y en el presente caso concurre una de tales circunstancias que permiten tener por practicado válidamente el requerimiento debatido, pues, como puso de relieve este Centro Directivo en la Resolución de 20 de mayo de 2015, «no sería congruente provocar la terminación del procedimiento por la imposibilidad de realizar la notificación el domicilio señalado, cuando no se plantea ningún problema en torno a la protección de los derechos del deudor, quien en el presente caso fue debidamente identificado, notificado y requerido de pago en forma personal a través de la correspondiente actuación notarial, y que no sólo admitió la notificación sino que consintió con las consecuencias de la ejecución como resulta del otorgamiento de la escritura calificada».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 4 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo