

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11368 *Resolución de 1 de octubre 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 Massamagrell a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don J. F. N. T., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «Cimenta-2 Gestión e Inversiones, S.A.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Massamagrell, don Augusto Olarte Madero, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

El día 23 de marzo de 2015, por don J. R. E. P., secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Llíria, se libró testimonio del decreto dictado el día 16 de febrero de 2015 por el juez titular de dicho Juzgado, así como el pertinente mandamiento de cancelación de cargas, derivados del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 649/2012, seguido a instancia de «Cajamar Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», contra «Construibáñez, S.L.», como deudora de la obligación asegurada por la hipoteca, y contra don F. S. M. I. y doña M. J. N. C., en calidad de hipotecantes no deudores. En dicho procedimiento se adjudicó la finca registral número 3.126 del municipio de Náquera a «Cimenta-2 Gestión e Inversiones, S.A.U.» por vía de cesión de remate.

II

Los citados testimonio y mandamiento fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Massamagrell el día 22 de abril de 2015, siendo objeto de calificación negativa en atención a los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Massamagrell Previo el examen y calificación preceptivos del precedente documento, testimonio y mandamiento expedidos el 23/03/2015 por J. R. E. P., Secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Llíria, ejecución hipotecaria 649/2012, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes: Hechos. 1. En el citado procedimiento a instancia de Cajas Rurales Unidas Sociedad Cooperativa de Crédito contra Construibáñez, S.L., F. S. M. I. y M. J. N. C. para la ejecución de la hipoteca objeto de la inscripción 3.^a de la finca registral 3126 del término municipal de Náquera se ha dictado Decreto 60/15 en el que se adjudica la finca a la entidad Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.U. 2. En el citado Decreto consta que el domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos es el de la finca hipotecada, así como que se notificó la resolución a los ejecutados con entrega de copia de la demanda y requiriéndoles personalmente para que hicieran efectivas las responsabilidades reclamadas en los domicilios indicados y a la mercantil a través de Edictos al efecto. 3. Consta en la citada inscripción 3.^a de hipoteca la concesión de un préstamo a la mercantil Construibáñez, S.L., constituyendo hipoteca en garantía del mismo sobre la citada finca F. S. M. I. y M. J. N. C., titulares registrales de la misma, y fijando como domicilio del deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones el de Burjassot, Valencia, (...) Fundamentos de Derecho 1.–Debe hacerse la notificación de la

resolución y el requerimiento de pago a la sociedad deudora en el domicilio fijado en la escritura, conforme con el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo cual es materia de calificación de conformidad con el artículo 132, 1.º de la Ley Hipotecaria, según el cual “A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento”. Así lo manifiesta la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2012: “3. Para la resolución del presente caso hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: ‘Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento’. Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija ‘frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes’. Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que ‘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’. 4. Desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la Ley. Lo mismo ocurre con la necesidad de demandar al hipotecante no deudor, pues se trata igualmente del dueño de la finca afectada por el procedimiento de ejecución. Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea al que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, debe ser igualmente demandado y requerido de pago, por exigencias de la legislación hipotecaria y procesal (cfr. artículos 132.1 de la Ley Hipotecaria y 682.2.2 y 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, teniendo en cuenta la rigidez de los tramites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley”. Y la Resolución de 16 de octubre de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “4. En cuanto al requerimiento de pago, además, si no se acredita su realización al presentar la demanda, en el mismo auto en el que se despache la ejecución,

se ordenará que se requiera de pago al deudor, y en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quien se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro, conforme el artículo 686.1 de la Ley de enjuiciamiento Civil. La Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1996, establece que es un trámite de especial trascendencia, puesto que la infracción o las irregularidades en el cumplimiento de este requisito suponen la nulidad de las actuaciones. En consecuencia, la relación personal de los deudores con la entidad ejecutada, en unos casos por ser legales representantes de la misma y en otros por ser familiares directos de aquéllos, así como la circunstancia de una de las administradoras, de haberse dado por notificada respecto de la tasación de costas y liquidación de intereses, no suponen esa notificación y requerimiento de pago a los deudores, ya que en el último caso, es precisamente en ese momento de darse por notificada cuando tiene conocimiento de la situación procesal, tiempo ya posterior a aquél en el que se debiera haber realizado la notificación y requerimiento de pago al deudor; y en cualquier caso, tales personas no constituyen la totalidad de los deudores y ninguno de ellos han sido demandados y requeridos de pago en su condición de tales deudores. Tampoco sirven las alegaciones del recurrente relativas a notificaciones y requerimientos de pago hechos por telegramas antes de la demanda y que se incorporaron a la misma, ya que ni se tuvieron a la vista en la presentación de los documentos para la calificación ni acompañan al escrito de recurso, sin que figuren en el expediente los documentos de los que resulta que los deudores fueron previamente requeridos de pago ni el lugar donde lo fueron”. 2. Finalmente no procede efectuar las cancelaciones ordenadas en el precedente mandamiento al haberse calificado negativamente el testimonio del decreto de adjudicación, dado el carácter unitario de los mismos, de conformidad con los artículos 674 y 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 133 de la Ley Hipotecaria y como así lo tiene manifestado la Resolución del Centro Directivo de fecha 15 de enero de 1999. Acuerdo en esta fecha suspender la inscripción y cancelación solicitadas. Contra la expresada calificación (...) Massamagrell a veintinueve de mayo del año dos mil quince El registrador (firma ilegible).—Fdo: Don Augusto Olarte Madero».

III

Contra la anterior calificación, don J. F. N. T., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cimenta-2 Gestión e Inversiones, S.A.U.», interpuso recurso el día 2 de julio de 2015 ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, centrado, en esencia, en las siguientes alegaciones: «Primera.—La calificación registral basa la denegación de la inscripción en el hecho de que debe hacerse la notificación de la resolución y el requerimiento de pago a la sociedad deudora en el domicilio fijado en la escritura, conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a quien expresamente y en tal carácter se le demanda. Efectivamente la demanda aparece formulada frente a los hipotecantes no deudores don F. S. M. I. y doña M. J. N. C., y frente a la deudora no hipotecante “Construibañez SL”. Con fecha 2 de octubre de 2013 se dicta auto despachando ejecución y se ordena la notificación y requerimiento de pago a los ejecutados en los respectivos domicilios, librándose a tal fin exhorto al SCAC de Valencia para la práctica de la diligencia de requerimiento de pago a “Construibañez SL” domiciliada en (...) Valencia, si bien con resultado negativo según obra en diligencia practicada el día 28 de octubre de 2013 y de la que se dio traslado a la parte ejecutante en diligencia de ordenación de 14 de diciembre de 2013. El resultado de la diligencia practicada por el Juzgado de Paz de Burjassot resulta positiva con respecto a doña M. J. N. C. y negativa respecto a don F. S. M. del que se facilita su domicilio actual (Náquera [...]). Con fecha 16 de abril de 2014 se acordó judicialmente requerir a la mercantil codemandada, a través de su representante legal don F. S. M. I., librándose a tal fin el correspondiente exhorto al juzgado de Náquera. Obsérvense dos datos importantes: 1.—Por un lado, respecto a la representación legal de la mercantil Construibañez es ostentada por don F. S. M. I., como administrador solitario de la misma en virtud de escritura de constitución autorizada ante el Sr. notario de Valencia D. Manuel Mínguez Jiménez el día 13 de enero de 2004, escritura que consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tal como se refleja

en la comparecencia de la escritura de préstamo hipotecario. En uso de sus facultades, concierta la escritura de préstamo hipotecario y recibe la mercantil deudora el importe del mismo, por lo que en consecuencia es la persona legitimada para todo lo relativo a las incidencias, notificaciones y requerimientos que derivados de esa operación por él concertada pudieran originarse. 2.–En el domicilio de la persona física, (...) de Burjassot se ha intentado sin efecto la práctica de la diligencia de requerimiento de pago personal, si bien respecto al Sr. M. I. resultó negativa según manifestación de su propia esposa (a la sazón hipotecante por deuda ajena y también demandada) por residir en tal momento en Náquera, (...). El resultado de la práctica de la diligencia acordada mediante citación del Juzgado de Paz de Náquera de 11 de febrero de 2014, dirigido a don F. S. M. I. es esclarecedora: Según el Acta de 29 de abril de 2014, extendida por el juzgado de Paz de Náquera, “se comunica que personándose la Policía en las direcciones señaladas, nos comunica que el citado recibió la notificación pero no se ha personado en las dependencias del juzgado (...). Desconociendo otra forma de citar al/los demandados y habiendo pasado la fecha fijada para la comparecencia, procedemos a la devolución del exhorto al juzgado de origen”. Recordemos que la misma diligencia con el mismo destinatario pero en su calidad de persona física (como hipotecante por deuda ajena) se practicó debidamente el día 14 de enero de 2014 en la que obra la firma del destinatario que recibe la notificación. Segunda.–Además de ello, y como prueba del intento de esta parte ejecutante en garantizar la posición jurídica procesal de las partes, hemos de referirnos a la escritura objeto de ejecución (otorgada el día 2 de febrero de 2007 protocolo 332 de la Notario de Valencia, D.^a Eva Giménez Moreno), en cuya cláusula quinta bis: “Procedimiento extrajudicial, se fija como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones que se realicen en este procedimiento extrajudicial, el que consta en la comparecencia idéntico al establecido para el procedimiento judicial sumario”. Y tal como obra en la comparecencia notarial, la mercantil “Construibañez Sociedad Limitada” está domiciliada en Valencia (...) y es este domicilio el que se refiere en la demanda al describir los datos de identificación de los ejecutados. En dicho domicilio se practicó el requerimiento de pago previo a la interposición de la demanda mediante envío de burofax de fecha 23/03/12 que consta “no entregado, destinatario desconocido” burofax que se unió a la demanda como documento número 4 (...) En resumen, entendemos que en el procedimiento se han observado escrupulosamente las normas relativas a las notificaciones y requerimientos en los términos legalmente establecidos, sin perjuicio de que el resultado de las mismas haya sido parcialmente infructuoso debido exclusivamente a la actitud deliberada del propio representante legal, es decir: 1.–Se ha intentado la diligencia en el domicilio hábil de la persona física (Náquera, [...]), habiéndose intentando previamente en el fijado en la escritura a efectos de notificaciones y requerimiento ([...] de Burjassot). 2.–Se ha intentado en dicho domicilio con plena certeza de que la practicada a la sazón unos meses antes fue positiva y debidamente firmada por el destinatario. 3.–Se hace constar por la propia policía local que la falta de notificación se debe única y exclusivamente a la actitud pasiva del destinatario que pese a haber firmado la comunicación no se molesta en pasar por el Juzgado a retirar la oportuna documentación. 4.–Se ha intentado igualmente la notificación de la persona jurídica el domicilio social ([...] Valencia), con resultado negativo según manifestaciones del conserje del inmueble. 5.–Ante la imposibilidad de la notificación se ha acudido a la vía procesal de los edictos en los términos previstos en el artículo 156 de la LEC, es decir se han verificado las publicaciones con la diligencia de requerimiento de pago a la mercantil demandada por el plazo legal. En definitiva no se puede exigir a la parte ejecutante ni al juzgado que preste mayor celo en llevar a un buen fin la tramitación del procedimiento, especialmente teniendo en cuenta que el resultado de la falta de notificación a la mercantil deudora se debe única y exclusivamente a la actitud deliberada y pasiva de su propio representante legal, que obstruye la actividad jurisdiccional y que recordemos además en su calidad de hipotecante por deuda ajena es el principal afectado por las resultas del procedimiento al ser el titular registral de la finca hipotecada posteriormente objeto de subasta y adjudicación».

IV

Con fecha 23 de julio de 2015, el registrador de la Propiedad de Massamagrell emitió su informe en el que, tras advertir que, previo requerimiento al efecto, la persona que presentaba el recurso había justificado la representación que decía ostentar con relación a la entidad recurrente, mantuvo íntegramente su calificación, señalando que se había realizado la pertinente notificación al Juzgado del que tuvo origen la documentación objeto de calificación, e indicando que no podían tenerse en cuenta una serie de documentos aportados con el escrito de recurso porque eran simples fotocopias y, además, no se presentaron en el momento de realizar la calificación. Formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 155 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 130, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencias del Tribunal Constitucional de 8 de septiembre de 2014 y 11 de mayo de 2015; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1947, 29 de noviembre de 1984, 24 de julio de 1991, 2 de abril y 23 de octubre de 1992 y 3 de diciembre de 2004, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2010, 8 de febrero y 27 de junio de 2011, 7 de marzo, 22 de mayo, 21 de junio, 28 de agosto y 16 de octubre de 2013, 30 de junio de 2014 y 1 de abril y 9 de julio de 2015.

1. En el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 649/2012, seguido a instancia de «Cajamar Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», contra «Construibáñez, S.L.», como deudora de la obligación asegurada por la hipoteca, y contra don F. S. M. I. y doña M. J. N. C., en calidad de hipotecantes no deudores, se adjudicó la finca registral 3.126 del municipio de Náquera a «Cimenta-2 Gestión e Inversiones, S.A.U.» por vía de cesión de remate. Del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación resulta literalmente lo siguiente: «Se siguió ejecución a instancia de Cajas Rurales Unidas Sociedad Cooperativa de Crédito, contra los demandados Construibáñez, S.L., F.S. M. I. y M. J. N. C. por las siguientes cantidades 19.652,66 euros de principal y 15.800 euros calculados provisionalmente para intereses y costas, notificándose esta resolución a los ejecutados con entrega de copia de la demanda y requiriéndoles para que hicieran efectivas las responsabilidades reclamadas en domicilios indicados y a la mercantil a través de Edictos al efecto...».

El registrador considera como defecto el hecho de que no conste haberse realizado la notificación de la resolución y el requerimiento de pago a la sociedad deudora en el domicilio fijado en la escritura, conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos contra la calificación de los registradores sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, como muy acertadamente resalta el registrador en su informe, no pueden considerarse en la resolución de este recurso los documentos aportados con el escrito de interposición del mismo que no pudieron ser tenidos en cuenta en el momento de calificar el título.

3. 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. 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, todos ellos, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Como ha señalado este Centro Directivo en distintas Resoluciones citadas en los «Vistos», por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea el que no es dueño de la finca contra la que

se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio del tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo, supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley.

4. 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 sólo 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 pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento 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.

5. El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece 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 realizarse en el domicilio que aparezca vigente según el Registro. No obstante, este Centro Directivo en una reciente Resolución de 9 de julio de 2015, siguiendo la tesis que ya recogiera la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1947, ha admitido que, cuando no resulta posible al Juzgado verificar la notificación y el requerimiento en el domicilio que aparece en el Registro, sea válida la efectuada en el domicilio real del deudor, puesto que si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal no cabe duda que el deudor fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él, resultando indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial.

6. Finalmente hay que analizar cuándo podrá acudir a la notificación edictal. A este respecto el propio artículo 686, en su punto tercero, en la redacción actualmente vigente y que fue dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Oficina Judicial, señala: «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». Por tanto lo primero que ha de intentarse es la notificación en el domicilio registralmente vigente. Sólo cuando ese intento resulte infructuoso podrá acudir a otras alternativas. De hecho, la notificación mediante edictos es considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que no cabe recurrir hasta que se hayan agotado todas las posibilidades de notificación personal. Así, Sentencias como las de 8 de setiembre de 2014 y 11 de mayo de 2015 han afirmado que «el órgano judicial tiene no sólo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación procesal, sino también el de asegurarse de que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. Ello comporta, en lo posible, la exigencia del emplazamiento personal de los afectados y, desde otra perspectiva, la limitación del empleo de la notificación edictal a aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero. En este sentido hemos 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 ello, continúa señalando el Tribunal Constitucional «ante el conflicto que parece suscitar la lectura literal del artículo 686.3 LEC, en relación con el enunciado de la citada doctrina constitucional, la propia STC 122/2013 llevó a cabo una interpretación conforme de dicho precepto (*secundum constitutionem*), “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 art. 24 CE, de manera que la comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado”». 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, ha dado nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entrará en vigor el próximo 15 de octubre): «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».

7. En el supuesto de este expediente, lo único que consta en el testimonio del decreto de adjudicación objeto de calificación es que a la sociedad deudora no hipotecante se le notificó y requirió de pago por edictos. En tanto no se especifica que con anterioridad se hubiera intentado sin efecto la notificación en el domicilio que aparecía como vigente en el Registro, y que además se habían agotado todos los medios de averiguación del domicilio del deudor a los efectos de realizar la notificación y requerimiento de forma personal, procede confirmar el defecto consignado en la nota, sin perjuicio de que pueda presentarse nuevamente toda la documentación, al objeto de obtener una nueva calificación registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 1 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.