



<http://civil-mercantil.com/>

**RESOLUCIÓN de 7 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Arrecife a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.**

*(BOE de 6 de febrero de 2014)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Hipoteca. Designación de más de un domicilio a efectos de notificaciones para cada prestatario. Recurso gubernativo. Plazo.** *La fijación de un domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene la doble finalidad de garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas y asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor. Respecto de lo primero, 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. 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 deudor. Y en cuanto a lo segundo, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del juzgado y de fuerza jurídica las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado. Atendida esa finalidad, la expresión «un domicilio» debe interpretarse no en el sentido de domicilio único sino en el de cierto y determinado -sin que tenga que ser necesariamente el domicilio real o habitual-. La expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca, y así ocurrirá en caso de que el deudor e hipotecante no sean la misma persona, en el supuesto de pluralidad de hipotecantes, en el caso de hipoteca constituida inicialmente por una sola persona sobre varias fincas con previsión de posterior transmisión de las fincas hipotecadas, o, por ejemplo, en casos en que se habiten durante el mismo año distintas viviendas por temporadas. Por ello, no debe haber inconveniente en señalar más de un domicilio para notificaciones y requerimientos si con ello el deudor se entiende suficientemente defendido y el acreedor considera que se asegura así la posibilidad de realizar eficazmente dicho trámite esencial del procedimiento.*

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 40, 1.281, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285, 1.286 y 1.911.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 19, 19 bis, 322, 323, 325 y 326.



<http://civil-mercantil.com/>

Ley 1/2000 (LEC), arts. 682, 683, 686.2 y 689.1.

En el recurso interpuesto por don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Yaiza-Playa Blanca, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Luis Francisco Monreal Vidal, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de julio de 2013 por el notario de Yaiza-Playa Blanca, don Javier Jiménez Cerrajería, con número 727 de protocolo, se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria en la que, respecto del domicilio tanto de la prestataria e hipotecante como del prestatario no hipotecante se expresa en el apartado relativo a la comparecencia que está situado en «Arrecife (...) en calle C. C., número 23, bloque (...) puerta (...)», mientras que en la cláusula no financiera tercera (relativa a «supuestos de intervención judicial») se expresa que «se señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, el que se cita en la "comparecencia" de los prestatarios, en Arrecife de Lanzarote, provincia de Las Palmas, calle D. C. T. C., número 58, puerta (...); o en su caso en la "intervención" para cada uno de los otorgantes».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arrecife, fue calificada el 16 de agosto de 2013 con la nota que a continuación se transcribe en lo que interesa a efectos del recurso: «(...) Asiento: 30. Diario: 186 (...) Se suspende la inscripción en cuanto a lo relativo a los "Procedimientos de ejecución" de la cláusula tercera por existir contradicción entre el domicilio que se cita en el punto 3 de la citada cláusula, "calle D. C. T. C., número 58, puerta (...), de Arrecife" y el de la "Comparecencia", "calle C. C., número 23, bloque (...) puerta (...) de Arrecife" (artículo 682 de la L.EC.) Acuerdo: En su virtud, se suspende parcialmente la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese (...) Arrecife, dieciséis de agosto del año dos mil trece. El registrador (firma ilegible)».

Dicha calificación se notificó al notario autorizante el 22 de agosto de 2013 y el 10 de septiembre de 2013 se presentó en el Registro copia electrónica de la escritura autorizada el mismo día por sí y ante sí por el notario recurrente, con número 958 de su protocolo, en la que dicho notario aclara la escritura calificada haciendo constar que en la estipulación tercera de

dicha escritura, donde dice: «...Provincia de Las Palmas, calle D. C. C. C.», debe decir: «...Provincia de Las Palmas y calle D. C. C. C.».

El día 11 de septiembre de 2013 se comunica al notario autorizante lo siguiente: «Notificación Registro de la Propiedad de Arrecife Entrada: 4332/2013. Asiento: 30 del Diario 186. Autorizante: Javier Jiménez Cerrajería. Protocolo: 727/2013. Aportada copia electrónica auténtica de la escritura aclaratoria autorizada en Playa Blanca, por el Notario don Javier Jiménez Cerrajería, número 958 de su protocolo, se notifica que no se entiende subsanado el defecto que impide la inscripción de los procedimientos de ejecución por falta de claridad y determinación en cuanto al domicilio de la parte hipotecante y de los prestatarios, por cuanto: – En la escritura aclaratoria se señala literalmente "...donde dice '...Provincia de Las Palmas, Calle D. C. C. C.'" sin que en todo el instrumento público aparezca ninguna referencia a tal supuesta calle. Parece que debe tratarse de un error material pues consultado el callejero municipal de Arrecife, no aparece ningún vial con ese nombre y sí el de "D. C. T. C.", por lo que debe aclararse si la rectificación se refiere a tal domicilio. Tratándose de dos prestatarios con la misma comparecencia y habiéndose incluido simplemente la conjunción copulativa "y" entre la referencia a la citada comparecencia y el domicilio "Calle D. C. C. (sic) C.", no queda claro si lo que ha querido aclarar, por sí y ante sí el notario autorizante, es: a) que cada uno de los prestatarios designa dos domicilios a efectos de notificaciones, lo que no es posible para el caso de que se hipoteque una sola finca conforme a los artículos 682, 683, 686.2 y 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (entre otras, resoluciones de 5 de septiembre de 1998; 7 de febrero de 2001 y 9 de julio de 2001), pues el término "un domicilio" de los citados artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que el domicilio designado sea "cierto y determinado", pudiendo establecer cada deudor o cada hipotecante el suyo propio pero no, sin causa que lo justifique, varios para cada uno. b) o que para uno de los prestatarios es el de la comparecencia, y para el otro prestatario el otro domicilio designado, lo que tampoco queda claro pues no se dice a quién corresponde cada uno. Arrecife, once de septiembre del año dos mil trece. El registrador Luis Francisco Monreal Vidal (firma ilegible)».

III

Mediante escrito de fecha 8 de octubre de 2013, que entró en el Registro de la Propiedad el día siguiente, el notario autorizante, después de hacer referencia a la calificación de 16 de agosto de 2013, así como a la «nota de calificación de fecha once de septiembre de dos mil trece», interpuso recurso «por no estar de acuerdo con la calificación antedicha en los términos que seguidamente se exponen: Primero.–El artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no limita el número de domicilio que pueda designar el deudor a efectos de notificaciones en el procedimiento de realización directa de los bienes hipotecados: 1) La



<http://civil-mercantil.com/>

expresión "un domicilio" del citado precepto legal no tiene sentido numeral de único domicilio sino del artículo o incluso adjetivo indefinido (algún) que permite fijar uno o varios domicilios según la conveniencia del deudor, siendo esta la tesis seguida por la doctrina más autorizada (por todos G. G.). 2) El domicilio a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es un domicilio electivo que se establece al amparo de la libertad contractual, en beneficio del deudor y a la libre elección de éste, con el fin de que pueda tener conocimiento de la iniciación del procedimiento y adoptar la medidas oportunas a la protección de sus intereses. 3) La designación del domicilio a efectos de notificaciones que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento civil, está estrechamente ligado y es consecuencia directa del principio de tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24 de la Constitución española y por tanto, como manifestación de un derecho fundamental, debe interpretarse en los términos más amplios posibles, con el fin de que en el procedimiento de realización directa de los bienes hipotecados, se pueda dar a dicho derecho fundamental un cauce real, efectivo y no meramente formal. 4) El artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exige como requisito esencial del procedimiento de realización directa de los bienes hipotecados la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones, sin embargo: a) No exige en ningún caso que dicho domicilio deba ser único para cada uno de los deudores. b) Tampoco exige, en modo alguno, la existencia de una causa que justifique la posibilidad de designar varios domicilios pues dicha causa la constituye la propia finalidad de la designación del domicilio en el procedimiento, que no es otra que la adecuada y efectiva tutela judicial del deudor. 5) Entendemos, al contrario de lo que argumenta el Ilustre Señor Registrador de la Propiedad, que lo que no existe es causa fundada ni justificada en la literalidad y finalidad del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para impedir al deudor señalar varios domicilios a efectos de notificaciones del referido procedimiento, ya que ¿A quién perjudica la fijación por el deudor de varios domicilios a efectos de notificaciones?, ¿Qué interés digno de protección jurídica se ve afectado o lesionado por el hecho de que mediante la designación de varios domicilios se consiga una tutela más efectiva de los derechos del deudor?, ¿A quien daña una mayor agilidad en la satisfacción del derecho del acreedor?, ¿Qué principio fundamental del procedimiento hipotecario, del derecho real de hipoteca, de la tutela del crédito, del derecho del deudor o del interés general del tráfico se perjudica por el hecho de dar mayor seguridad, agilidad y efectividad al desenvolvimiento del derecho real de hipoteca? ¿A quien lesiona una mayor protección de los intereses de ambas partes en el procedimiento de realización del bien hipotecado? 6) Del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no puede deducirse que por el hecho de que se designen dos domicilios a efectos de notificaciones y existan dos deudores deba entenderse que cada uno de los domicilios debe referirse a cada uno de los prestatarios, es más: a) No existe ningún fundamento en la literalidad de la cláusula negocial y ni en el contexto de la Escritura que así lo justifique. b) Dicha solución interpretativa de la cláusula negocial que establece la designación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución



<http://civil-mercantil.com/>

directa de los bienes hipotecados, tiene difícil encaje con las normas generales de interpretación de los contratos que establece el artículo 1281 del Código Civil, complementado por los artículos 1.284 y 1.286 del mismo texto legal. Segundo.—La interpretación que el Ilustre Señor Registrador de la Propiedad hace del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento civil es, a nuestro juicio y con el debido respeto al funcionario calificador, radicalmente contraria al espíritu y finalidad de la norma: 1) De las propias resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas por el funcionario calificador, la exigencia de la designación de un domicilio a efectos de notificaciones en el procedimiento de realización directa de los bienes hipotecados tiene como finalidad: a) Asegurar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas, y proteger al acreedor contra los entorpecimientos procesales que pueda tener por razón de los cambios de domicilio de aquél. b) Prevenir que la defensa de los derechos del deudor se funde en su propia torpeza y mala fe. c) Dotar de certeza a la actuación del acreedor y del Juzgado y de fuerza jurídica las notificaciones y requerimientos. d) Garantizar que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución. e) Permitir al deudor intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento. f) Permitir al deudor personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja. g) Contribuir en definitiva a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor. 2) El señalamiento de varios domicilios en el Registro de la propiedad a efectos de notificaciones permite ampliar las posibilidades de éxito de un trámite esencial del procedimiento de realización directa de los bienes hipotecados, como es la notificación al deudor, cuya falta implica la nulidad del procedimiento. 3) Ninguno de los fines, que según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado persigue la obligatoria y esencial designación del domicilio para notificaciones del deudor en el procedimiento de realización directa de los bienes hipotecados se ven afectados, limitados, condicionados o restringidos por el señalamiento de varios domicilios a efectos de conseguir una efectiva notificación al deudor de la iniciación del procedimiento, con el fin de permitirle una adecuada y tempestiva reacción y defensa de sus derechos. Tercero.—La designación de una pluralidad de domicilio no implica una falta de determinación del domicilio, sino simplemente una pluralidad de domicilios, claramente determinados, en los que es posible hacer la notificación: a) Así lo reconoce implícitamente el funcionario calificador en su nota de calificación pues aunque alega que el domicilio señalado para la notificación debe ser "cierto y determinado" posteriormente admite y asume que todos los domicilios señalados para la notificación de los deudores en la Escritura son determinados, cuando señala que no se aclara en la Escritura si el domicilio señalado para uno de los prestatarios es el de la comparecencia, y para el otro prestatario el otro domicilio designado. b) Los términos en los que está redactada la cláusula son suficientemente claros para entender que ambos domicilios, de los que resulta evidente su certeza y determinación, están designados, ambos para cada prestatario. Cuarto.—La



<http://civil-mercantil.com/>

calificación recurrida, a nuestro juicio, a los solos efectos del presente recurso y con el debido respeto al funcionario calificante, confunde la doctrina general que se extrae de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con los supuestos de hecho concretos resueltos por las mismas, ya que de dichas resoluciones lo que resulta es que:

1. El domicilio a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento civil: a) Es un domicilio electivo que no tienen por qué coincidir con la residencia habitual del deudor. b) La expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca. c) El régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial. d) La fijación de dicho domicilio se establece en beneficio fundamentalmente del deudor, con el fin de garantizar su tutela judicial efectiva y la adecuada defensa de sus intereses, pero también favorece la agilidad y efectividad del derecho de crédito del acreedor. 2. La propia finalidad de una notificación es su efectivo conocimiento por su destinatario. 3. El domicilio señalado por el deudor será el único en el que deberá notificársele el procedimiento. En consecuencia, la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la literalidad y finalidad del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento civil, resulta con meridiana claridad es posible y además beneficioso para el adecuado desenvolvimiento y realización del derecho real de hipoteca la designación de varios domicilios por el deudor a efectos de notificaciones en el procedimiento de realización directa de los bienes hipotecados. Quinto.—No es ajena a nuestra ley procesal la idea de la designación de una pluralidad de domicilios a efectos de notificaciones, así los términos generales en que se regula el domicilio a efectos de notificaciones en el artículo 155 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Sexto.—El domicilio señalado para notificaciones en el procedimiento de realización directa de los bienes hipotecados debe coincidir con el señalado en el procedimiento de venta extrajudicial ante notario, y la designación para cada deudor de una pluralidad de domicilios a efectos de notificaciones amplía la efectividad y posibilidades de éxito de este procedimiento. Séptimo.—En cuanto al error material en la designación del domicilio sufrido en la Escritura de aclaración no constituye un defecto impeditivo de la inscripción: 1) Del contexto de la propia Escritura, en la que se parte de la designación inicial errónea del domicilio en relación al que figura en la Escritura que se aclara, resulta evidente que lo único que trata de modificar la Escritura de aclaración es el carácter plural del domicilio designado para la notificación por ambos deudores y no la modificación del domicilio señalado en la Escritura aclarada. 2) La modificación del domicilio no puede realizarse unilateralmente por el notario autorizante, salvo que se trate de un error que resulta de contexto de la propia Escritura y mediante una Escritura de subsanación, y nunca por una Escritura aclaratoria, y ello, sin contar que de los términos de la Escritura de aclaración resulta claramente y así los entiende el propio funcionario calificante, que la misma sólo tiene por objeto aclarar el carácter cumulativo de los domicilios designados a efectos de notificaciones mediante la incorporación, a mayor claridad, de la conjunción copulativa "y", y nunca la sustitución de dichos domicilios en relación a los



<http://civil-mercantil.com/>

que figuraban en la Escritura de préstamo hipotecario que se aclara. 3) Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que los errores que se derivan del propio del título y que pueden ser salvados por el buen sentido y la propia actividad integradora del registrador no pueden constituir un defecto impeditivo de la inscripción sin perjuicio de que, el Notario autorizante, a su buen criterio, una vez practicada la misma proceda a su rectificación, pues el correcto ejercicio de la función calificadora del Registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato correcto. A estos efectos no podemos obviar que de la propia Escritura de préstamo hipotecario complementada hace referencia a nombre correcto de la calle "D. C. T. G.", de la Escritura aclaratoria resulta claramente que dicho nombre de la calle no se modifica, sino que se aclara el carácter plural del domicilio designado para notificaciones de cada uno de los prestatarios y que el Ilustre Señor Registrador de la Propiedad ha consultado, tal y como hace constar en la propia nota de calificación, el callejero municipal de Arrecife y en el mismo no aparece ningún vial con el nombre de "Calle D. C. C. C." y si el de "D. C. T. G.". d) Por otra parte, siendo el domicilio a efectos de notificaciones en el procedimiento de ejecución directa de los bienes hipotecados un domicilio, que se establece en beneficio de ambas partes, fundamentalmente del deudor, se exige cierta diligencia por las partes en la designación de dicho domicilio, de que forma, aunque la Dirección General de los Registros y del Notariado, exige que se trate un domicilio cierto y determinado, dicha certidumbre no equivale a exacto o real, pues así resulta de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre 1925 y la Sentencia del Tribunal supremo de 4 de febrero de 1992, que establece que "en caso de inexistencia del domicilio en la realidad las notificaciones habrán de realizarse por edictos". Octavo.—La calificación recurrida, pese a suponer la calificación de un título complementario y apreciar, a juicio del Ilustre Señor Registrador nuevos hechos impeditivos de la inscripción, y aunque así lo exige expresamente el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no establece la motivación jurídica de los mismos separada en hechos y fundamentos de derecho, ni establece expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponer dicho recurso. Los hechos expuestos se apoyan en los siguientes =Fundamentos de Derecho=. Primero.—Legitimación activa: Artículo 325.b) de la ley hipotecaria. Segundo.—En cuanto al fondo del asunto: Artículos 682 y 155 de la Ley de Enjuiciamiento civil, artículo 3, 1.281, 1.284 y 1.286 del Código Civil, artículo 153 del Reglamento Notarial, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2011; 7 de febrero y 9 de julio de 2001, y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 y 19 de julio de 2006; 26 de junio de 2007; 2 de marzo de 2009; 16 de octubre de 2010; 15 de septiembre de 1925, y Sentencia del Tribunal supremo de 4 de febrero de 1992».



<http://civil-mercantil.com/>

IV

El registrador formó expediente que, mediante escrito de 14 de octubre de 2013, en unión de su preceptivo informe, remitió a este Centro Directivo para su resolución. En dicho informe alega que en la comunicación practicada el 11 de septiembre de 2013 al notario recurrente – en el sentido de no entenderse subsanado el defecto que impide la inscripción de los procedimientos de ejecución hipotecaria por mantenerse la falta de claridad y determinación en cuanto domicilio a efecto de notificaciones–, no se dio pie de recurso en aplicación del artículo 19 (sic) de la Ley Hipotecaria y de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 29 de marzo de 2007, porque el segundo título aportado no era un documento sustantivo en sí, sino un documento complementario que tenía la pretensión de ser subsanatorio, por lo que el plazo para recurrir no se empieza a contar de nuevo desde la aportación del segundo documento, sino del primero, razón por la cual el recurso debe entenderse presentado fuera de plazo, pues el mismo finalizaba el 22 de septiembre de 2013 mientras que el recurso fue interpuesto el 9 de octubre de 2013.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis, 322, 323, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 682, 683, 686.2 y 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 40, 1.281, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285, 1.286 y 1.911 del Código Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1992; 19 de julio de 1994; 1 de junio de 1995, y 26 de marzo de 1996, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 1925; 5 de septiembre de 1998; 7 de febrero y 9 de julio de 2001; 26 de enero de 2004, y 8 de febrero de 2011 (fijación de domicilio para requerimientos y notificaciones), 29 de marzo de 2007; 25 de septiembre de 2009; 24 de noviembre de 2010; 8 y 30 de octubre de 2012, y 25 de noviembre de 2013 (1.<sup>a</sup>) (sobre recurso en caso de calificación desfavorable de documentación complementaria o subsanatoria de un título anteriormente objeto de calificación negativa) y 26 de mayo y 17 y 19 de julio de 2006; 26 de junio de 2007; 2 de marzo de 2009; 16 de octubre de 2010; 24 de enero y 9 de julio de 2011, y 28 de febrero y 20 de julio de 2012 (calificación en caso de errores materiales del título).

1. Con carácter previo debe determinarse si, como alega el registrador en su informe, el presente recurso ha sido interpuesto fuera de plazo. Fundamenta dicha consideración en el hecho de no entender subsanado el defecto invocado en la calificación inicial, a pesar de haberse presentado, vigente el asiento de presentación, la escritura mediante la cual se pretende la subsanación, por lo que alega que el plazo de interposición del recurso finalizó con el transcurso de más de un mes desde la notificación de esa calificación inicial.



<http://civil-mercantil.com/>

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que la comunicación enviada al notario autorizante sobre el rechazo de la subsanación comporta una verdadera calificación, a la vista de la nueva documentación aportada, con expresión de nuevos defectos, por lo que la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota. La subsanación, en efecto, por hipótesis, implica el reconocimiento de la procedencia del defecto apreciado cuya subsanación se intenta; lo que en buena lógica impide ya recurrirlo salvo el caso que se utilice el cauce previsto en el artículo 325 in fine de la Ley Hipotecaria y siempre previo cumplimiento escrupuloso de todas las condiciones en él previstas (como supuesto excepcional que es y por tanto de interpretación restrictiva).

Procede, por tanto, vigente el mismo asiento presentación, resolver la impugnación planteada en este recurso contra la nueva nota de calificación del registrador que rechaza la subsanación, sin que pueda alegarse en contra lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 323 de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación»; ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios en que se subsanan los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma (cfr., por todas, las Resoluciones de 30 de octubre de 2012 y 25 de noviembre de 2013 [1.<sup>ª</sup>], que resumen la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial).

En el presente caso la calificación por la cual el registrador rechaza la subsanación no contiene expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, como exige el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. No obstante, procede resolver el presente recurso, habida cuenta tanto de la posibilidad que ha tenido el recurrente de alegar cuanto le ha convenido para su defensa –y así lo demuestra en este caso el



<http://civil-mercantil.com/>

contenido del escrito de interposición del recurso–, como del sentido estimatorio del recurso que tiene la presente resolución.

2. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada en este recurso y habida cuenta de la limitación de éste al defecto invocado por el registrador en la calificación impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), mediante la escritura calificada los dos prestatarios –uno de ellos también hipotecante–, después de expresar en la parte relativa a la comparecencia que tienen su domicilio en «Arrecife (...) en calle C. C., número 23, bloque (...) puerta (...)», en la cláusula Tercera –ya subsanada– se pacta que «se señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, el que se cita en la "comparecencia" de los prestatarios, en Arrecife de Lanzarote, provincia de Las Palmas y calle D. C. C. –sic– C., número, 58, puerta (...)».

El registrador suspende la inscripción de lo relativo a los procedimientos de ejecución de la referida cláusula Tercera porque –además de la objeción relativa al error material en el nombre de una de las calles expresadas– considera que no queda claro si cada uno de los prestatarios designa dos domicilios a efectos de notificaciones, lo que, a su juicio, no es posible para el caso de que se hipoteque una sola finca; o si se señala para uno de los prestatarios el de la comparecencia y para el otro prestatario el otro domicilio designado, sin que quede claro por no expresarse a quién corresponde cada uno.

3. En primer lugar, respecto de las dudas que aprecia el registrador sobre la concreta intención de los contratantes sobre la designación de domicilios para notificaciones, es cierto que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos», especialmente las de 17 y 19 de julio de 2006; 26 de junio de 2007; 2 de marzo de 2009; 16 de octubre de 2010, y 28 de febrero de 2012), el correcto ejercicio de la función calificador del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto. Por ello, tales dudas deben, en principio, resolverse según la interpretación literal y sistemática de la cláusula debatida, y atendiendo a la intención de las partes así como al criterio objetivo de atribución del sentido más favorable al pacto para que surta efectos el contrato, de acuerdo con su naturaleza (artículos 1.281, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil). No obstante, en el presente caso, habida cuenta de la trascendencia de la fijación del domicilio para notificaciones, no puede el notario autorizante de la escritura calificada trasladar al registrador la responsabilidad de la aclaración de la subsanación, puesto que le faltan elementos concluyentes que permitan alcanzar la certeza de que la verdadera voluntad de las partes es la designación de dos domicilios para notificaciones a cada uno de los deudores. El notario cuenta con elementos de juicio suficientes para saber si



<http://civil-mercantil.com/>

era esa la voluntad efectiva de los otorgantes, por lo que si, como expresa en el recurso, con la subsanación se pretendía fijar un domicilio plural para ambos deudores, así debería haberse expresado claramente de modo que no cupiera duda razonable alguna. Por lo demás, se trata éste de un obstáculo que puede fácilmente removerse con una mera instancia por la vía que permite el artículo 110 del Reglamento Hipotecario o con una simple diligencia conforme artículo 153 del Reglamento Notarial.

Por otra parte, respecto del error material en la expresión del nombre de la calle que figura en la escritura de subsanación, se trata de una cuestión que puede ser resuelta por vía meramente interpretativa, a la vista de la escritura que es objeto de subsanación y de la escritura subsanatoria, de suerte que puede concluirse sin duda alguna que la calle indicada en ésta última –si bien, con el error material de expresar «...Calle D. C. C. C.», en vez de «...Calle D. C. T. C.»– es la misma que se indica en la primera escritura, con la certeza de que esa es la verdadera voluntad de los otorgantes descartándose que éstos quisieran referirse a una calle distinta –por lo demás inexistente en el mismo término municipal con el nombre erróneo, como reconoce el registrador en su calificación–.

4. Por último, para determinar si es o no admisible la designación de más de un domicilio a afectos de notificaciones para cada prestatario debe tenerse en cuenta: a) Que la fijación de un domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca, conforme al artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene la doble finalidad de garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas y asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor. Respecto de lo primero, 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). 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 1.911 del Código Civil del deudor. Y en cuanto a lo segundo, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del juzgado y de fuerza jurídica las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado; b) Que, atendida esa finalidad, la expresión «un domicilio» debe interpretarse no en el sentido de domicilio único sino en el de cierto y determinado –sin que tenga que ser necesariamente el domicilio real o habitual al que se refiere el artículo 40 del Código Civil–; c) Que la expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del



<http://civil-mercantil.com/>

procedimiento de realización de la hipoteca, y así ocurrirá en caso de que el deudor e hipotecante no sean la misma persona –Resolución de 5 de septiembre de 1998–, en el supuesto de pluralidad de hipotecantes –Resolución de 7 de febrero de 2001–, en el caso de hipoteca constituida inicialmente por una sola persona sobre varias fincas con previsión de posterior transmisión de las fincas hipotecadas –Resolución de 9 de julio de 2001–, o, por ejemplo, en casos en que se habiten durante el mismo año distintas viviendas por temporadas. Por ello, no debe haber inconveniente en señalar más de un domicilio para notificaciones y requerimientos si con ello el deudor se entiende suficientemente defendido y el acreedor considera que se asegura así la posibilidad de realizar eficazmente dicho trámite esencial del procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto del error material en la expresión del nombre de la calle que figura en la escritura de subsanación así como sobre la admisibilidad de la designación de más de un domicilio a efectos de notificaciones para cada prestatario, en los términos que resultan de los precedentes 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, 7 de enero de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.