



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

RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Montblanc por la que se suspende la inscripción de una escritura de venta otorgada como consecuencia de un procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca.

(BOE de 4 de abril de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Hipoteca. Requerimiento de pago al deudor. Intento infructuoso en el domicilio señalado. Entrega de la cédula al apoderado de la sociedad deudora en el que, según manifiesta, es el domicilio real de la sociedad.

Se ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en los supuestos en que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal, se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento. Fuera de los supuestos expresamente previstos, no cabe presumir que el requerimiento en persona de tercero haya llegado a conocimiento de la persona a quien va destinado. En cualquier caso, es imprescindible que los derechos constitucionales del titular registral hayan sido convenientemente salvaguardados. En el supuesto de hecho, sí quedó acreditada la entrega de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no causar indefensión debió haber sido el administrador de la sociedad o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad. Y no puede considerarse como tal a un apoderado de la sociedad en quien no concurre, por definición, la consideración de órgano de la sociedad sino de tercero, y respecto del cual no consta acreditada la atribución del poder de representación de la sociedad deudora para la recepción de notificaciones y requerimientos. Debe seguirse a estos efectos un criterio estricto en la interpretación del poder, por cuanto dicho representante, según resulta del Registro Mercantil, resulta tener atribuidas una serie de facultades que, aún concedidas con continuidad general y no especial para una o varias operaciones, son enumeradas de forma detallada a ejercitar mancomunadamente, de modo que impiden que pueda ser considerado gerente con concepto legal de factor. Solo cuando el requerimiento en persona de tercero se lleva a cabo en el domicilio señalado por el deudor considera el ordenamiento jurídico que la diligencia se ha cumplido debidamente imputando a éste sus consecuencias.

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 24, 117 y 161.

Ley Hipotecaria de 1946, art. 129.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 202 y ss.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 234 a 236.

En el recurso interpuesto por doña María José del Castillo Vico, notaria de Montblanc, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Montblanc, doña Esther Rada Pelegrí, por la que se suspende la inscripción de una escritura de venta otorgada como consecuencia de un procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca.

Hechos



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

I

Mediante escritura otorgada el día 27 de marzo de 2013 ante la notaria de Montblanc, doña María José del Castillo Vico, con el número 296 de su protocolo, la entidad «Banco Español de Crédito, S. A.», procedió a comprar y adjudicarse la finca registral 4.314 del término de Vimbodí por causa de incumplimiento por parte de la deudora titular registral «Cal Celdoni, S.L.», del préstamo hipotecario constituido mediante escritura otorgada el día 10 de septiembre de 2009 ante el notario don Juan Luis Gómez Olivares, número de protocolo 1.314, que causó la inscripción 3.ª de fecha 23 de octubre de 2009. Los trámites y diligencias esenciales exigidos por el Reglamento Hipotecario se llevaron a efecto por la misma notaria de Montblanc, doña María José del Castillo Vico, mediante acta iniciada el día 19 de junio de 2012 y terminada el día 26 de marzo de 2013, número 295 de su protocolo. En la referida acta se incorporan, en lo que aquí interesa, dos diligencias: Una primera, de 13 julio de 2012, por la que la notario autorizante da fe de que, habiéndose personado «en el domicilio del deudor indicado en el requerimiento Vimbodí i Poblet (Tarragona), Finca Riudabella, (...), que a efectos de notificaciones y requerimiento de la hipoteca que se está realizando y a que se refiere la presente acta, figura en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida por la registradora, no encontró persona alguna de las mencionadas por el artículo 236-c-2 del Reglamento Hipotecario, ni ninguna otra, ni portero, ni vecino próximo que se prestase a hacerse cargo de la célula»; y otra de 28 de agosto de 2012 que refiere a que, habiendo fracasado el requerimiento en el domicilio fijado en el Registro, y a solicitud de la entidad de la acreedora, se procedió a realizar un nuevo requerimiento de pago en la Avenida (...) de Pozuelo de Alarcón, llevado a efecto por el notario territorialmente competente, don José Antonio Bernal González, mediante acta de 20 de julio de 2012, número 1.273 de protocolo, a la que se incorpora una diligencia de 30 de julio de 2012 en la que se hace constar que, personado el notario requirente en la dirección de referencia, le recibió don J. J. P. M., quien manifestó que efectivamente ése es el domicilio de la sociedad requerida, por lo que se le hizo entrega de la cédula reglamentaria haciéndose cargo de ella y dándose por notificado.

II

Presentadas en el Registro de la Propiedad de Montblanc copias auténticas de las referidas escrituras de venta y acta de procedimiento de venta, se extendió la siguiente nota de calificación: «Hechos: El día 16/10/2013, a las 10:00, fue presentada en este Registro por la Notaría de Montblanc, escritura de fecha 27/03/2013 del Notario de Montblanc, María José del Castillo Vico, protocolo número 296/2013, con el número de entrada 2517 que causó el asiento 554 del Diario 136, afectante a la finca registral 4314 del término de Vimbodí. El documento ha sido calificado negativamente en el día de hoy a la vista de su contenido y de los asientos del Registro en base a los siguientes, Fundamentos de Derecho Los artículos 18, 19 y 19 bis de la ley Hipotecaria imponen al Registrador la previa calificación, bajo su responsabilidad, de los documentos inscribibles como manifestación de los principios de legalidad y seguridad jurídica que informan la institución registral e impuesta por razón de los fuertes efectos que el sistema atribuye a la inscripción en orden a la legitimación, fe pública y cierre registral y salvaguarda judicial de los asientos conforme a los artículos 1, 17, 20, 32, 33, 34, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria y los artículos del 98 al 100 del Reglamento Hipotecario. Artículos 236-d del Reglamento Hipotecario, 202 a 206 del Reglamento Notarial, 24 de la Constitución Española, así como Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2013, entre otras. Artículos 202 a 206 del Reglamento Notarial, 236-c del Reglamento Hipotecario, 24 de la Constitución Española, 233, 234, 235 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2013, 28 de enero de 2013, entre otras. Artículo 190 del Reglamento Hipotecario. En virtud de los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo: Primero: Suspender los asientos solicitados por: 1. No consta que la notificación a los titulares de asientos o gravámenes posteriores a la hipoteca ejecutada y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas se haya



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

practicado en la forma exigida por la normativa reguladora del procedimiento (artículos 236-d del Reglamento Hipotecario, 202 a 206 del Reglamento Notarial, 24 de la Constitución Española, así como Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2013, entre otras). El artículo 236-d exige que tales notificaciones se efectúen en los domicilios que constan en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida en la legislación notarial. En la documentación aportada sólo consta que el notario, el día 20 de julio de 2012 envió cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo a "los titulares de cargas posteriores", pero no consta ni a quién ni a qué domicilio se remitió, ni consta si efectivamente fue entregado, ni tampoco que la notificación lo fue a los efectos de intervenir en la subasta o satisfacer la deuda incumplida en la parte asegurada por la hipoteca. La falta de mención de los aspectos señalados imposibilita determinar el cumplimiento de los requisitos a los que el ordenamiento condiciona la debida protección de los terceros y el correcto desenvolvimiento del proceso de venta. [En concreto, consta inscrita una hipoteca a favor de Hacienda Pública (Agencia Estatal de la Administración Tributaria Delegación especial de Madrid, Dependencia Regional de Recaudación)]. Igualmente resultaría aconsejable la notificación a los efectos de intervenir en el procedimiento a la Agencia Tributaria a cuyo favor se extienden las notas de afección fiscal). 2. No resulta acreditado que el deudor haya tenido conocimiento material del requerimiento de pago en términos tales que le permitan el ejercicio de sus derechos o que la práctica en domicilio distinto del señalado en la escritura de constitución de hipoteca haya sido hecha en términos tales que se excluya la indefensión del deudor (artículos 202 a 206 del Reglamento Notarial, 236-c del Reglamento Hipotecario, 24 de la Constitución Española 233, 234, 235 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2013, 28 de enero de 2013, entre otras). Debe quedar acreditado bajo la fe del Notario que el deudor destinatario del requerimiento de pago tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha, y que el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento del deudor y previa su identificación. El artículo 236-c RH dispone que el requerimiento de pago al deudor tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro y se practicará por el notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos. Y añade su último párrafo que si no pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas el notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda. Sin embargo, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado "Ciertamente la imposibilidad de llevar a cabo el requerimiento en el domicilio establecido al efecto por imposibilidad del deudor no implica necesariamente que deba darse por concluida la actuación notarial y procederse al cierre del acta". No obstante, "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". De la documentación presentada resulta que se practicó el requerimiento, después de intentarlo sin éxito en el domicilio señalado en el Registro, en Pozuelo de Alarcón (...), a petición del acreedor hipotecario. Sin embargo, consta que dicho requerimiento se entregó a don J. P. M., (...), sin indicar en calidad de qué, el cual manifestó que el domicilio de la sociedad era aquél. Pues bien, siendo el deudor una sociedad mercantil, el requerimiento debe efectuarse a quien ostente su representación. El artículo 235 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, dispone: "Notificaciones a la sociedad. Cuando la administración no se hubiera organizado en forma colegiada, las comunicaciones o notificaciones a la sociedad podrán dirigirse a cualquiera de los administradores. En caso de consejo de administración, se dirigirán a su presidente». De la consulta efectuada en el FLEI resulta que el administrador único de la sociedad es doña M. C. V. y que el domicilio social de la sociedad Cal Celdoni SL (...), es Avenida (...) Moralzarzal, 28. Madrid. A la vista de estos antecedentes, hay que concluir, dado que el requerimiento practicado en domicilio distinto es un recurso

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

de carácter excepcional, que no resulta asegurada la debida tutela del interesado, pues no puede asegurarse que ha tenido efectivo conocimiento de la comunicación. 3. Finalmente, resultaría aconsejable que, una vez subsanados los defectos anteriores, se solicitara la cancelación de la hipoteca practicada con anterioridad a la que se ejecuta a favor de la misma entidad, por confusión de derechos, a fin de evitar la situación extraña que se produciría mientras dicha cancelación no se produzca, pues constará un derecho real recayente sobre la finca con el mismo titular que el de la finca. (Artículo 190 del Reglamento Hipotecario). Segundo: Notificar la presente calificación al presentante y al funcionario autorizante de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. La anterior nota de calificación (...) Montblanc, a 22 de octubre de 2013. La registradora de la Propiedad Doña Esther Rada Pelegrí (firma ilegible)"».

III

Instada la calificación sustitutoria ante el registrador de la Propiedad de Torredembarra, éste extendió la siguiente nota: «Documento: Procedimiento de venta extrajudicial ante Notario. Notario: Doña M.ª José del Castillo Vico 27/3/2013, número protocolo 296. Calificación sustitutoria procedente del Registro de Montblanc. Fecha notificación calificación al interesado: 23/10/2013. Fecha de presentación documentación en Torredembarra: 24/10/2013. Fecha acceso historial registral de la finca: 28/10/2013. Entrada: 3782/24 de octubre de 2013. Finca (datos Registrales): 4314 del Término Municipal de Vimbodi. Interesado: Banco Español de Crédito, S.A. Hechos: En el historial registral de la finca facilitado por el Registro de la Propiedad de Montblanc el 28 de octubre de 2013 consta: En la inscripción 2.ª una hipoteca a favor de Banco Español de Crédito fijando como domicilio el paseo (...). Según consta en la inscripción 3.ª de hipoteca, objeto del procedimiento de venta extrajudicial, a efectos precisamente de la misma se fija como domicilio del deudor (sociedad mercantil) para notificaciones y traslados el de la finca hipotecada, es decir: La rústica 4314 de la Partida Planes del término de Vimbodi. Como inscripción 4.ª consta en fecha 23 de noviembre de 2009 una hipoteca unilateral inscrita a favor de la Hacienda Pública aceptada por la delegación especial de Madrid en la que no figurando domicilio alguno en el Registro es notificada por el Notario por correo certificado con acuse de recibo a la delegación de Tarragona. El documento calificado no puede ser confirmado en el primero de los defectos aludidos que es la incorrecta notificación a titulares de cargas intermedias puesto que desde un punto de vista subjetivo, la naturaleza y personalidad de la Hacienda Pública, administración fiscal o fisco, desde su creación en el siglo XVIII por la administración borbónica es una sola, a excepción de las consideraciones que pudieran hacerse en los regímenes especiales de País Vasco y Navarra que tienen su propio régimen y administración tributaria independiente. Definida la Hacienda Pública como el conjunto de órganos de la administración del Estado dependiente actualmente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, está encargada de hacer llegar los recursos económicos a las arcas del mismo, con independencia del número de delegaciones territoriales (que como su nombre indica, actúan por delegación de competencias de un único órgano), por lo que todos esos instrumentos de gestión y recaudación operan como uno sólo, así resulta de la interpretación literal, sistemática e histórica normativa, en particular del Real Decreto 1823/2011, de 21 diciembre, que la creó; de la definición de su estructura orgánica por los Reales Decretos 1829/2011, de 23 de diciembre; 1887/2011, de 30 de diciembre, y 256/2012, de 27 de enero. En conclusión entendemos que sería correcta la notificación efectuada como titular de carga intermedia a la Hacienda Pública (arts. 236 d.-RtoH) en la delegación de Tarragona. El documento calificado ha de ser confirmado en los otros dos defectos: 1. Requerimiento de pago al deudor en el domicilio fijado en la venta extrajudicial y a las personas señaladas por el artículo 236 c) RtoH o, en caso de utilizarse el domicilio real, sólo cabría personalmente a quien efectivamente ostente la representación de la sociedad, de lo contrario se archivaría el acta y quedaría expedita la vía judicial. 2. Solicitud expresa de cancelación de la hipoteca anterior por confusión de derechos. Fundamentos de Derecho I. El Principio de calificación registral de los artículos 18 y 19 LH y 99 y ss RtoH cuyo tenor dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la



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

capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Este principio legal de calificación por el registrador se reconoce expresamente en cuanto a los "documentos públicos autorizados o intervenidos por notario" por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye "podrán ser negados o desvirtuados por los jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias". Impugnada esta redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en Sentencia de 14 de octubre de 2008. Además el Tribunal Constitucional en sentencia STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999, que "la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta, asimismo, un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro". II. En relación al requerimiento de pago al deudor podemos argumentar: – Desde el punto de vista legal: El tenor literal del artículo 236 c) RtoH que no deja lugar a dudas, señalando que hecho el requerimiento en el domicilio fijado, si no puede ser atendido por las personas concretas señaladas quedará archivada el acta y expedita la vía judicial. Los artículos 202 a 206 RtoN. El artículo 24 CE que consagra el principio de indefensión y su necesaria relación con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 LH. El artículo 235 del Real Decreto 1/2010, de 2 Julio TR Sociedades Capital bajo la rúbrica "Notificaciones a la sociedad" señala: "Cuando la administración no se hubiera organizado en forma colegiada, las comunicaciones o notificaciones a la sociedad podrán dirigirse a cualquiera de los administradores. En caso de consejo de administración, se dirigirán a su Presidente". Desde un punto de vista jurisprudencial: Admitida la constitucionalidad del procedimiento por STS 4 de mayo 1998 y 20 abril 1999, reafirmada por la llamada jurisprudencia menor de las Audiencias (AP Sevilla 18/12/2000). La nueva redacción por la LEC del artículo 129 LH le da vigencia, confirmando su constitucionalidad en tanto no se declare otra cosa por TC según doctrina RDGRN 28/5/2001, 13/2/2004, 29/12/2005 y TC 6/7/2006. A los efectos del requerimiento de pago al deudor en domicilio distinto del señalado en inscripción, destacamos la STC 7 mayo 2012 y la doctrina de la DGRN en R 17 y 28 enero 2013; 5 julio 2013; 30 agosto 2013. Desde un punto de vista doctrinal: Autores como G. L. señalan que si la notificación en el domicilio que aparece registrado es fallida, la ejecución judicial puede proseguir hasta el final, y por eso se puede hablar de indefensión del deudor al no haber sido notificado adecuadamente, pero como hemos dicho en la venta extrajudicial lo que se produce es su paralización definitiva (archivo del acta), por lo que no hay indefensión para el deudor de ninguna clase. Por el contrario, si un posible segundo requerimiento efectuado en el domicilio real señalado por el banco se formalizara entregando la cédula, por ejemplo, a alguien que declarara ser pariente del deudor, o aún más, a un simple vecino de ese domicilio o al portero de la finca, nos encontraríamos con que habríamos notificado en un lugar que no ha señalado el deudor ni figura en ningún sitio y a una persona que no es él, con lo que, aquí sí, la sospecha de indefensión es de gran intensidad. Lo que sí entiende el autor como requerimiento correctamente practicado es aquél que se verificara en el domicilio real señalado por el banco, pero al propio deudor, si éste accede, aplicando el artículo 202,7 RN, (en caso de sociedad a quién ostente la representación conforme al artículo 235 TRSC que es el administrador o presidente del consejo), que permite que la diligencia en un acta de requerimiento se practique en un lugar distinto al designado siempre que el destinatario se preste a ello y sea identificado por el notario. Y ello porque las especialidades en cuanto a la forma de requerir del artículo 236-c RH se refieren al listado de personas aptas para recibir la cédula, a que el trámite debe verificarlo el notario acudiendo personalmente, sin que pueda enviarla por correo postal, y parece que también a que el plazo de contestación pasa del general de dos días, al especial de diez días, coincidiendo con el plazo que se le da al deudor para pagar pero en cuanto al resto, se siguen las reglas generales del artículo 202 RN. En definitiva, a los efectos de la subsanación de la venta extrajudicial, como el domicilio del deudor fijado a efectos de notificaciones parece que ya no tiene carácter sacramental, sino instrumental, cabría que éste comparezca voluntariamente en la notaría a los efectos de darse por notificado, siendo posible para ello que el notario le remita por correo certificado aviso,



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

cuando el requerimiento practicado sea infructuoso, por sí, recibéndolo, le conviniese comparecer personalmente a los aludidos efectos, lo que se declara como obiter dicta. Igualmente cabría que la notificación se efectuase por el notario al deudor en otro domicilio, siempre que sea identificado por el notario a través de los medios establecidos en la legislación notarial y la legislación de sociedades de capital interpretadas sistemáticamente ambas normas. III. En atención a la cancelación de la hipoteca por confusión de derechos aducimos el principio de rogación del artículo 6 LH, que señala que toda actuación en el Registro debe ser a instancia de parte o por mandato de la autoridad judicial o administrativa, interpretado junto al artículo 190 RtoH: (...) A pesar de que no cabe la hipoteca de propietario en nuestro ordenamiento jurídico a diferencia del derecho alemán, cabría la posibilidad de titulización o novación subjetiva de la misma, antes o después de la venta extrajudicial que ahora se pretende inscribir, por lo que se trataría de una hipoteca de propietario sólo temporal, con lo que la cancelación por confusión de derechos no puede ser automática en este caso particular con la mera presentación del documento a inscripción. En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto mencionado. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados... Se firma la siguiente en Torredembarra a 14 de noviembre de 2013. Víctor J. Prado Gascó. Registrador de Torredembarra (firma ilegible)».

IV

Contra el defecto señalado en la nota de calificación mantenido por el registrador sustituto interpone la notaria autorizante de la escritura y del acta, doña María José del Castillo Vico, recurso ante esta Dirección General mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Montblanc el día 13 de diciembre de 2013 por el que alega, en síntesis: que el artículo 235 de la Ley de Sociedades de Capital no excluye la posibilidad de que puedan hacerse cargo de las notificaciones los apoderados de la sociedad, puesto que el artículo 249 de la misma Ley no señala la recepción de notificaciones a la sociedad dentro de las facultades indelegables; que, de otra forma, en caso de fallecimiento del administrador único no podrían realizarse notificaciones hasta el nuevo nombramiento; que tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado como el Tribunal Supremo han admitido el requerimiento en el domicilio real una vez fallido el requerimiento en el domicilio pactado; y que la persona que se hizo cargo de la notificación en el domicilio real tiene carácter de apoderado general mancomunado de la sociedad deudora, hallándose el cargo inscrito en el Registro Mercantil.

V

La registradora emitió informe el día 27 de diciembre de 2013 manteniendo la calificación inicial y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 129 de la Ley Hipotecaria; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 202 y siguientes del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de marzo de 1981, 14 de mayo de 1987, 15 de julio de 1988, 20 de enero, 1 de marzo, 30 de junio y 20 de septiembre de 1993, 11 de abril y 18 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio y 29 de noviembre de 2004, 28 de febrero de 2005, 12 de marzo y 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; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2003 y 5 de julio, 30 de agosto y 16 de noviembre de 2013.



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

1. En el presente expediente, toda vez que el primero de los defectos señalados por la registradora en su nota no fue confirmado por el registrador sustituto en la suya (artículo 19 bis 5.ª de la Ley Hipotecaria), y habida cuenta de que el recurso ante esta Dirección General lo es en relación a los defectos señalados en la nota de calificación negativa (artículo 324 de la Ley Hipotecaria) sin que puedan entrarse a valorar las recomendaciones o consejos realizados por la registradora en su redacción, la cuestión que se debate es si en un supuesto de venta extrajudicial de finca hipotecada, el requerimiento de pago a la sociedad mercantil deudora, una vez intentado infructuosamente en el domicilio señalado a esos efectos en la hipoteca que se ejecuta, puede entenderse realizado mediante entrega de la cédula a quien en el Registro Mercantil consta como apoderado de la sociedad, el cual manifiesta que el lugar donde se realiza dicho requerimiento es el domicilio real de la sociedad, acepta la cédula y se da por notificado.

2. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones recientes sobre la realización de la diligencia de requerimiento de pago al deudor (por todas, Resolución de 5 de julio de 2013). En el supuesto de venta extrajudicial a consecuencia del ejercicio del derecho real de hipoteca, sólo si el negocio jurídico reúne todos los requisitos exigidos por el ordenamiento es posible tener por realizada la transmisión en ejercicio del ius vendendi por persona distinta del titular registral. Como resulta del artículo 236.c del Reglamento Hipotecario es trámite esencial el requerimiento de pago al deudor, que está sujeto a estrictos requisitos de persona y de lugar como resulta del propio artículo 236 c.

Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el repetido artículo, el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta. No obstante, esta Dirección General ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (Resolución de 17 de septiembre de 2012). Por aplicación de la misma doctrina constitucional, fuera de los supuestos expresamente previstos, no cabe presumir que el requerimiento en persona de tercero haya llegado a conocimiento de la persona a quien va destinado.

En cualquier caso es imprescindible que los derechos constitucionales del titular registral hayan sido convenientemente salvaguardados, doctrina ésta que ha llevado a desestimar la eficacia de la cédula de notificación realizada al cónyuge del deudor en la propia Notaría donde se tramita el procedimiento de ejecución extrajudicial y no en el domicilio señalado en la escritura (vid. Resolución de 30 de agosto de 2013); o la efectuada a la persona que abrió la puerta del domicilio, quien dijo ser amigo de los deudores (cfr. Resolución de 16 de noviembre de 2013).

3. A la vista de estas consideraciones no puede prosperar el motivo de recurso. En el supuesto de hecho, el requerimiento de pago, después de haberse intentado, no ha podido realizarse en el domicilio señalado para ello en la escritura de préstamo hipotecario, sino en uno designado unilateralmente por el acreedor que ni siquiera coincide con el domicilio social publicado por el Registro Mercantil.

Cierto es que sí quedó acreditada la entrega de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido, conforme lo dispuesto en el artículo 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad. Y no puede ser considerada como tal a un apoderado de la sociedad en quien no concurre, por definición, la consideración de órgano de la sociedad sino de tercero, y respecto del cual no consta acreditada la atribución del poder de representación de la sociedad deudora para la recepción de notificaciones y requerimientos. Debe seguirse a estos efectos, como reiteradamente se ha insistido por este Centro Directivo (v. gr., Resoluciones de 14 de marzo de 1996 ó 29 de septiembre de 2003), un



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

criterio estricto en la interpretación del poder, por cuanto dicho representante, según resulta del Registro Mercantil, resulta tener atribuidas una serie de facultades que, aún concedidas con continuidad general y no especial para una o varias operaciones, son enumeradas de forma detallada a ejercitar mancomunadamente, de modo que impiden que pueda ser considerado gerente con concepto legal de factor (artículo 282 del Código de Comercio).

Solo cuando el requerimiento en persona de tercero se lleva a cabo en el domicilio señalado por el deudor considera el ordenamiento jurídico que la diligencia se ha cumplido debidamente imputando a éste sus consecuencias.

4. Como ha reiterado este Centro Directivo (Resoluciones de 17 de enero y 5 de julio de 2013), solo en los supuestos que excluyan la indefensión material del destinatario cabe hacer una extensión de unos trámites (el requerimiento en persona de tercero) previstos exclusivamente para el caso de que el requerimiento se lleve a cabo precisamente en el domicilio señalado e inscrito. Tiene reiteradamente declarado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) que no se puede presumir, sin lesionar el derecho consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, que las notificaciones realizadas a través de terceras personas hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos. Y aun así y dentro del ámbito jurisdiccional, el Tribunal Constitucional exige que cuando el destinatario cuestione fundadamente la recepción del acto de comunicación procesal o la fecha en que le fue entregada la cédula por el tercero, el órgano jurisdiccional, a la vista de las circunstancias del caso, de las alegaciones formuladas y de la prueba que pudiera eventualmente practicarse, está obligado a emitir un pronunciamiento expreso sobre la posibilidad o no de que el tercero haya cumplido con su deber de hacer llegar en tiempo el acto de comunicación procesal a su destinatario, posibilidad que obviamente no existe en el estrecho margen de la venta extrajudicial ante notario.

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

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de marzo de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández