

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16813 *Resolución de 8 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Purchena, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento cancelación de cargas, ambos firmes, emitidos en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. C. R., abogada, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Purchena, doña María Desirée Martínez Martínez, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento cancelación de cargas, ambos firmes, emitidos en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Purchena se seguía el procedimiento de ejecución hipotecaria número 475/2014 a instancia de «Banco Mare Nostrum, S.A.», actualmente «Caixabank, S.A.», frente a «Mármoles y Construcciones, S.A.», en el que, por auto de adjudicación y mandamiento cancelación de cargas, ambos firmes y de fecha de 16 de noviembre de 2021, se acordaba la adjudicación de la fincas registrales número 6.889 y 6.890 de Macael a favor de «Caixabank, S.A.» por el 50% del valor de tasación, y se ordenaba la cancelación de la hipoteca ejecutada, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores.

II

Presentado testimonio de dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Purchena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de los documentos presentados el día 27 de abril de 2022 bajo los números de entrada 1007 y 1008, asientos 27 y 28 del diario 136, de conformidad con los artículos 18, 19, 19 bis y 21 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar el sientto solicitado, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: I. En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Purchena se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria 475/2014, a instancia de Banco Mare Nostrum S.A, actualmente Caixabank S.A. frente a Mármoles y Construcciones S.A, en el que por auto de adjudicación y mandamiento cancelación de cargas, ambos firmes y de fecha de 16 de noviembre de 2021 firmados electrónicamente el 16 de marzo de 2022 por doña M. C. Z. G. Letrado de la Administración de Justicia del citado Juzgado, se acuerda la adjudicación de las fincas registrales 6889 y 6890 de Macael a favor de Caixabank S.A, por el 50% del valor de tasación y se ordena la cancelación de la hipoteca ejecutada, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores.

II. Se hace constar a efectos de notificaciones y requerimiento el domicilio indicado en la escritura, sito en (...) de Macael (Almería).

III. Consultado el historial registral de los inmuebles y en concreto la inscripción extensa 2.^a de la finca registral 6888, a la que se remiten las inscripciones 2.^a de las fincas registrales ejecutadas, del mismo resulta como domicilio a efectos de ejecución hipotecaria la calle (...) de Macael, siendo dicho domicilio el vigente en Registro a efectos de ejecución hipotecaria.

IV. No consta la situación arrendaticia de las fincas.

Fundamentos de Derecho: I. Nuestra Constitución consagra el principio de legalidad en el art. 9 y, en el marco de los Registros de la Propiedad, el principio de legalidad está contemplado en el art. 18 LH cuando dice que “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de la formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la 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”.

Cuando se trata de documentos judiciales, la calificación registral está regulada en el art. 100 RH, que limita la calificación a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

II. La notificación de la resolución y el requerimiento de pago al deudor debe hacerse 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, Así lo manifiesta la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2012: “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... Y la Resolución de 16 de octubre de 2013 de la misma Dirección General: “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.

Por su parte, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 1 de octubre de 2015, fundamentos de derecho 4.º y 5.º ha venido a determinar: 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 de 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.

III. Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

IV. Finalmente no procede efectuar las cancelaciones ordenadas en el mandamiento judicial 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.

Y por considerarlos defectos subsanables se procede a la suspensión del asiento solicitado.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Purchena 16 de mayo de 2022.–La Registradora (firma ilegible).–Fdo.: María Desirée Martínez Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. C. R., abogada, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», interpuso recurso el día 22 de junio de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Única: Respecto a la supuesta notificación errónea al no haberse practicado la notificación en el domicilio fijado a efectos de notificaciones en la Escritura de Préstamo Hipotecario (Calle [...] de Macael, Almería, según la nota de Calificación negativa recurrida), negamos la mayor.

En efecto, la Escritura de Préstamo Hipotecario formalizada en fecha 4 de abril de 2007 ante el notario de Granada, D.^a Purificación Díaz Martínez, al n.º 895 de su protocolo (...) es clara cuando fija el domicilio a efectos de notificaciones en las fincas hipotecadas, en su Estipulación Cuarta.1.^a in fine, que reproducimos a continuación:

2. Los prestatarios y los hipotecantes señalan como domicilio para notificaciones y requerimientos la correspondiente finca hipotecada (o el referido en la comparecencia, en caso de fincas rústicas, solares, fincas en construcción, etc.).

La dirección de las fincas ejecutadas es (...) de Macael, Almería, donde, conforme indica la Nota de Calificación recurrida, es donde se ha requerido de pago a los deudores.

Es decir, no es cierto, dicho sea, con el debido respeto y en términos de estricta defensa, que el domicilio a efectos de notificaciones haya quedado fijado en la Calle (...) de Macael, sino que la Escritura es clara y no ofrece lugar a dudas al fijar la dirección a efectos de notificaciones en las propias fincas hipotecadas, que se encuentran en (...) de Macael.

En cualquier caso, tal y como se indica en la propia Calificación negativa aquí recurrida, el fundamento del art. 682 LEC, al establecer la obligación de fijar un domicilio a efectos de notificaciones en la escritura de préstamo hipotecario, es proscribir la indefensión, tanto del ejecutante, al dotar al procedimiento de una mayor seguridad jurídica, evitando las dilaciones indebidas que conllevaría tener que localizar previamente al deudor, como del deudor al garantizar que tiene exacto conocimiento del procedimiento que se ha iniciado frente a él.

En el presente procedimiento ha quedado acreditado que se ha llevado a cabo la notificación al deudor del Auto despachando ejecución, requiriéndole de pago, tal y como consta en la Diligencia de Ordenación de 6 de febrero de 2017 (...) en la que consta expresamente que "la diligencia de notificación y requerimiento se realizó por medio de correo certificado, en fecha 16 de julio de 2014".

Por tanto, ninguna indefensión se ha generado al deudor, cuando consta expresamente que se les ha notificado el Auto despachando ejecución por medio de correo certificado, independientemente de en qué dirección se haya practicado dicha notificación.

Es más, lo que generaría realmente indefensión es lo que se pretende defender en la Calificación recurrida, es decir, exigir que la notificación se tenga que hacer sí o sí en el domicilio a efectos de notificaciones fijado en la escritura (insistimos que, en cualquier caso, en este procedimiento sí se ha practicado la notificación en el domicilio fijado en la escritura, en las fincas hipotecadas).

De hecho, art. 686.3 LEC viene a exigir que la notificación se intente en cualquier otro domicilio del deudor que haya surgido de la correspondiente averiguación de domicilio, en caso de que no se haya podido realizar en el domicilio a efectos de notificaciones.

Es decir, en último término, lo relevante, lo que evita la indefensión, tanto del ejecutado como del ejecutante, es que la notificación se haya llevado a cabo en cualquiera de sus domicilios, independiente de en cuál de todos sus posibles domicilios se haya realizado finalmente.

Así las cosas, entiende esta parte que la notificación y requerimiento de pago al ejecutado cumple escrupulosamente con lo establecido en el art. 682 y 686 LEC, por lo que la Calificación Negativa dictada por la Registradora del Registro de la Propiedad de Purchena no se ajusta a Derecho, dicho sea con los debidos respetos y en términos de estricta defensa, por lo que procede la reposición de la misma, y en su lugar, dictar resolución en la que se acuerde la inscripción del título a favor de la ejecutante.

En su virtud,

Suplico: Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, tenga por formulado en tiempo y forma recurso de reposición, y en base a los motivos alegados, y previos los trámites procesales oportunos, se acuerde estimar el presente recurso, acordando la inscripción del Título a favor de la ejecutante.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 155, 161 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; la Sentencias del Tribunal Constitucional de 14 de julio de 1988, 11 de

mayo de 2015 y 12 de julio de 2021; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2010, 27 de junio de 2011, 7 de marzo, 22 de mayo y 16 de octubre de 2013 y 9 de julio de 2015, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de marzo de 2022.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio del auto de adjudicación y mandamiento cancelación de cargas, ambos firmes y de fecha de 16 de noviembre de 2021, firmados electrónicamente el día 16 de marzo de 2022 por doña M. C. Z. G., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Purchena, dictados en sede de procedimiento de ejecución hipotecaria número 475/2014, seguido a instancia de «Banco Mare Nostrum, S.A.», actualmente «Caixabank, S.A.», frente a «Mármoles y Construcciones, S.A.».

En los mismos se acuerda la adjudicación de las fincas registrales 6.889 y 6.890 de Macael a favor de «Caixabank, S.A.» por el 50% del valor de tasación y se ordena la cancelación de la hipoteca ejecutada, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores.

En el antecedente de hecho segundo del decreto de adjudicación se expresa que: «Se acompañaba con la demanda primera copia de la escritura de hipoteca a que se ha hecho referencia. Se señalaba a efectos de notificaciones y requerimientos el domicilio indicado en la escritura sito en (...) de Macael (Almería)».

Y en el antecedente de hecho tercero se dice: «Tercero. - Que por resolución de fecha 30 de junio de 2014, a instancia de Banco Mare Nostrum S.A., se despachó ejecución hipotecaria contra los bienes de Mármoles y Construcciones S.A, por importe de 122.958,84 de principal, y 36.887,65 euros moratorios vencidos, más euros, fijados prudencialmente para intereses y costas de ejecución. Notificándose esta resolución con entrega de una copia y requiriéndole en el domicilio fijado en la escritura pública de hipoteca a los demandados para que en el plazo en el acto hicieran efectivas las responsabilidades reclamadas, aportándose la certificación registral a que se refiere el artículo 656 de la LEC».

La registradora señala en su nota dos defectos, de los cuales solo es objeto de recurso, el primero de ellos, que consiste en no haberse practicado la notificación en el domicilio fijado a estos efectos en la escritura de préstamo hipotecario, según se recoge en la inscripción, en Macael, Almería, sino en otro distinto, que es el consignado en el decreto de adjudicación reflejado anteriormente.

2. En primer lugar, y en cuanto alcance de la actuación del registrador en materia de requerimiento y notificaciones, 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, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pueda utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones.

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas.

En cuanto a lo primero, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del Juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado.

Y, en cuanto a lo segundo, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir en definitiva a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor.

En consecuencia, la calificación registral en estos casos exige la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario).

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

3. Entrando en el fondo del recurso, el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el requerimiento en el caso de ejecución hipotecaria, estableciendo en su número 1: «En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro.

Cuando dicha notificación no resulta posible, el propio artículo 686.3, en la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, vigente cuando se produjo el requerimiento que se analiza en el presente expediente, señalaba: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley».

No obstante, la dicción literal de la ley, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal.

La doctrina del Tribunal Constitucional sobre los actos de comunicación se ha recogido en su reciente Sentencia número 145/2021, de 12 de julio, recaída en recurso de amparo 2205/2020 respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado en procedimiento de ejecución hipotecaria, vigente la citada redacción del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

«Este Tribunal se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre el problema aquí planteado acerca de la comunicación del procedimiento de ejecución hipotecaria en el caso de que sea negativa la notificación y el requerimiento de pago en el domicilio que consta en la escritura del préstamo o en el Registro de la Propiedad y, más concretamente, sobre la necesidad de que el órgano judicial agote las posibilidades de averiguación del domicilio real antes de acudir a la notificación por edictos. Así, con

carácter general, ha declarado que “cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos (por todas, SSTC 40/2005, de 28 de febrero, FJ 2; 293/2005, de 21 de noviembre, FJ 2, y 245/2006, de 24 de julio, FJ 2)” (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 3). “Esta misma doctrina la hemos aplicado en el procedimiento de ejecución hipotecaria afirmando que es necesario que el órgano judicial agote los medios que tenga a su alcance para notificar al ejecutado la existencia del proceso en su domicilio real, de modo que, una vez que surjan dudas razonables de que el domicilio señalado en la escritura del préstamo hipotecario y que figura en el Registro sea el domicilio real del ejecutado, le es exigible que intente, en cumplimiento del deber de diligencia que en orden a la realización de los actos de comunicación procesal le impone el art. 24.1 CE, el emplazamiento personal del ejecutado en el domicilio que figure en las actuaciones, distinto del que consta en la escritura de préstamo hipotecario y en el Registro (SSTC 245/2006, de 24 de julio, FJ 4; 104/2008, de 15 de septiembre, FJ 3, y 28/2010, de 27 de abril, FJ 4)” (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 4).

Para el Tribunal, “desde una estricta perspectiva constitucional, procede realizar una interpretación *secundum constitutionem* del art. 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el art. 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24.1 CE, de manera que la comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria solo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado” (STC 122/2013, FJ 5).

Esta doctrina ha sido reiterada en pronunciamientos posteriores (SSTC 83/2018, de 16 de julio, FJ 4; 29/2020, de 24 de febrero, FJ 3; 62/2020, de 15 de junio, FJ 2, y 86/2020, de 20 de julio, FJ 2, entre otras)».

En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

En efecto, lo señalado en el citado artículo 686.3 debe completarse, con las salvedades correspondientes, con lo dispuesto en el artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

«3. Si el domicilio donde se pretende practicar la comunicación fuere el lugar en el que el destinatario tenga su domicilio según el padrón municipal, o a efectos fiscales, o según registro oficial o publicaciones de colegios profesionales, o fuere la vivienda o local arrendado al demandado, y no se encontrare allí dicho destinatario, podrá efectuarse la entrega a cualquier empleado, familiar o persona con la que conviva, mayor de 14 años, que se encuentre en ese lugar, o al conserje de la finca, si lo tuviere, advirtiéndole al receptor que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso, si sabe su paradero... En la diligencia se hará constar el nombre de la persona destinataria de la comunicación y la fecha y la hora en la que fue buscada y no encontrada en su domicilio, así como el nombre de la persona

que recibe la copia de la resolución o la cédula y la relación de dicha persona con el destinatario, produciendo todos sus efectos la comunicación así realizada».

4. Sentado lo anterior, en el supuesto de este expediente, la cuestión que se plantea no es tanto si se ha efectuado la notificación y requerimiento, como si han sido efectuados en el domicilio correcto.

Como se ha relacionado anteriormente, el requerimiento debe hacerse en primer lugar en el domicilio señalado en la escritura de préstamo hipotecario y consignado en la inscripción de la hipoteca.

En este caso, el conflicto estriba en que hay una divergencia entre el domicilio consignado en la inscripción de hipoteca y el que, según el auto de adjudicación, figura en la escritura de préstamo hipotecario. La divergencia, como apunta el recurrente, bien podría tener su origen en un error al consignar el domicilio en la inscripción de constitución de hipoteca.

El primer paso debería haber sido, en consecuencia, comprobar la existencia del error mediante la presentación de la escritura ante el Registro de la Propiedad, a fin de, si efectivamente lo ha habido, proceder a la subsanación del mismo conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, lo que, en su caso, habría posibilitado el despacho de los documentos.

No habiéndose acreditado la existencia de dicho error registral, el contenido del asiento debe reputarse exacto y bajo la salvaguardia de los tribunales, artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, debiendo, consecuentemente con ello, tenerse en cuenta como domicilio a efectos de ejecución hipotecaria el que consta en el correspondiente folio registral, esto es, calle (...) de Macael.

5. Bien es cierto que, en diligencia de ordenación de 6 de febrero de 2017, extendida por la letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Purchena, doña M. C. Z. G., consta expresamente que «la diligencia de notificación y requerimiento se realizó por medio de correo certificado, en fecha 16 de julio de 2014», pero esta diligencia, que se acompaña al escrito de recurso, no fue presentada en tiempo y forma, por lo que no pudo tenerse en cuenta por la Registradora a la hora de emitir su calificación y tampoco se aportó ante el Registro con el fin de procurar la subsanación del defecto observado, en consecuencia, tampoco puede tenerse en consideración a efectos de la resolución del presente recurso, según doctrina reiterada de esta Dirección General y como resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto, debe confirmarse el defecto observado, si bien este es de fácil subsanación mediante la presentación de la escritura de préstamo hipotecario y la aportación de la referida diligencia.

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

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, 8 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.