

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2242** *Resolución de 27 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid n.º 24, por la que se niega a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don E. R. P. V., en representación de la mercantil «Stronghold Lending, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 24, don José Ángel Gutiérrez García, por la que se niega a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, por razón de no constar un domicilio físico para notificaciones y requerimientos del prestatario persona jurídica.

#### Hechos

##### I

En la escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Alcocer Torra, el 3 de julio de 2024, protocolo 4.908, la sociedad «Stronghold Lending, SL» concedió un préstamo hipotecario a la sociedad «Hatoblanco, SL», en cuya estipulación décima, letra a), se fija «como domicilio de la parte deudora e hipotecante para la práctica de notificaciones y requerimientos, de acuerdo con la nueva redacción de los artículos 682 y 152 LEC la siguiente dirección de correo electrónico: [...]»; sin fijarse un domicilio físico a tales efectos.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 24, fue objeto de calificación negativa según nota de fecha 12 de septiembre de 2024, con base en los siguientes argumentos, resumidamente:

«Hechos.

Se presenta para su inscripción una escritura de préstamo hipotecario otorgada entre dos sociedades.

En la escritura se pacta la posibilidad de ejecutar la hipoteca por cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, e igualmente se prevé la posibilidad de la venta extrajudicial.

En la cláusula 10.<sup>a</sup> relativa a la ejecución de la hipoteca al señalar el domicilio donde deben efectuarse las notificaciones en el caso de ejecución, se pacta lo siguiente:

a) fijan como domicilio de la parte deudora e hipotecante para la práctica de notificaciones y requerimientos, de acuerdo con la nueva redacción de los artículos 682 y 152 de la LEC la siguiente dirección de correo electrónico: (se indica un concreto correo electrónico).

No se establece por lo tanto un domicilio físico, para realizar las notificaciones en el caso de que se pretenda la ejecución de la hipoteca.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Ejecución directa sobre bienes hipotecados.

El artículo 682 de la LEC establece 2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

Los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios.

Este artículo tiene la nueva redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre.

El texto legal sigue hablando de la necesidad de fijar un “domicilio” a efectos de notificaciones, y el artículo 683, no modificado, establece las normas para modificar este domicilio.

Y si repasamos la doctrina de la Dirección General, subraya no sólo la importancia en la determinación del domicilio, como requisito esencial para la ejecución de la hipoteca, sino también, parte de que este domicilio tiene que ser un domicilio físico, hasta el punto de exigir además que ese domicilio físico se haya situado en territorio español. (Resolución DGSJyFP de 30 de marzo de 2023.)

Esta misma resolución señala: 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 respeto 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 deudor a la que se refiere el artículo 1911 del Código Civil. No obstante, como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 7 de enero de 2014, debe tenerse en cuenta: a) 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–, y b) que 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 –Resolución de 5 de septiembre de 1998–, 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 –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.

Por todo ello, la fijación de una dirección de correo electrónico no puede considerarse como el domicilio a efectos de notificaciones previsto en la legislación vigente. (Sin perjuicio de que se pueda realizar un posterior desarrollo legal o reglamentario.)

Segundo. Procedimiento de venta extrajudicial.

Se pacta expresamente en la escritura la posibilidad de utilizar este procedimiento de ejecución, remitiéndose a efectos del domicilio a lo pactado en la escritura. No se fija un domicilio físico.

Establece el artículo 234-2 del R.H: 2.<sup>a</sup> El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. La determinación del domicilio, que no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial sumario, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el artículo 130 de la ley.

Por lo tanto, no se prevé la posibilidad de fijar un correo electrónico como método de notificación que sustituya al domicilio físico. Además, el domicilio efectos de notificaciones debe coincidir con el fijado para el procedimiento de ejecución directa.

En la regulación del procedimiento extrajudicial sí que claramente el reglamento hipotecario da por descontado que se trata de un domicilio físico, puesto que la notificación que tiene que hacer el notario es personal, y además este domicilio determina la competencia territorial del notario. Así dispone el artículo 236 C del reglamento hipotecario:

“2. El requerimiento 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.

3. Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente.

4. Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por conclusa el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.”

Contra esta calificación [...].

Madrid Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ángel Gutiérrez García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid N.º 24 a día doce de septiembre del dos mil veinticuatro».

### III

Dicha nota de calificación negativa fue notificada al interesado el día 16 de septiembre de 2024, y contra la misma se interpuso recurso el día 30 de septiembre de 2024 con el número de entrada 4005/2024 mediante escrito suscrito por don E. R. P. V., en representación de la mercantil «Stronghold Lending, SL», en su condición de administrador de la sociedad, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho, resumidamente:

«Hechos.

Primero.

Con fecha 3 de julio de 2024 se otorgó escritura pública de préstamo hipotecario ante el notario de Madrid don Carlos de Alcocer Torra, con el número 4.908 de orden de su protocolo.

Segundo.

El Sr. Registrador de la Propiedad n.º 24 de Madrid califica negativamente el documento notarial, por considerar que “No se establece por lo tanto un domicilio físico, para realizar las notificaciones en el caso de que se pretenda la ejecución de la hipoteca.”

Se alega como fundamento de la calificación el incumplimiento del artículo 682 LEC, la regulación de la modificación del domicilio del artículo 683 LEC y la relativa a las notificaciones del 236-C del RH [...].

Tercero.

Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, yerra en la calificación del documento y en la fundamentación de la misma por desconocer la literalidad manifiesta del artículo 682 LEC, en concordancia con el resto de los artículos también modificados de la LEC por la nueva redacción dada en virtud del Real Decreto-ley 6/2023 de 19 de diciembre, ya que la Ley en ningún momento exige la determinación de un domicilio físico, sino más bien de un domicilio, en general, que necesariamente habrá de ser electrónico en determinados casos como el que nos ocupa.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

- I. Jurídico-formales [...].
- II. Jurídico-materiales.

1. Artículo 273 LEC.

“3. En todo caso, estarán obligados a intervenir a través de medios electrónicos con la Administración de Justicia, al menos, los siguientes sujetos:

- a) Las personas jurídicas.”

2. Artículo 152 LEC.

“2. Los actos de comunicación se practicarán por medios electrónicos:

a) Cuando los sujetos intervinientes en un proceso estén obligados al empleo de los sistemas electrónicos existentes en la Administración de Justicia conforme al artículo 273.”

3. Artículo 155 LEC.

“1. Cuando la parte no representada por procurador o procuradora venga obligada legal o contractualmente a relacionarse electrónicamente con la Administración de Justicia, el acto de comunicación se realizará por medios electrónicos de conformidad con el artículo 162.

No obstante, si el acto de comunicación tuviese por objeto el primer emplazamiento o citación, o la realización o intervención personal de las partes en determinadas actuaciones procesales y transcurrieran tres días sin que el destinatario acceda a su contenido, se procederá a su publicación por la vía del Tablón Edictal Judicial Único conforme a lo dispuesto en el artículo 164.

Además, en todo caso, también podrá practicarse mediante entrega de la copia de la resolución si el obligado se personase en la sede del órgano judicial, dejando constancia de ello en la diligencia que se extienda.”

4. Artículo 160 LEC.

5. Con independencia del medio por el que se realice el acto de comunicación, los órganos de la Administración de Justicia enviarán un aviso al dispositivo electrónico de su destinatario o a la dirección de correo electrónico que les conste, informándole de la puesta a su disposición del acto de comunicación en la sede judicial electrónica o en la dirección electrónica habilitada única. La falta de práctica de este aviso no impedirá que el acto de comunicación sea considerado plenamente válido.

## 5. Artículo 162 LEC.

“1. Cuando las oficinas judiciales y las partes o los destinatarios de los actos de comunicación estén obligados, legal o contractualmente, a enviarlos y recibirlos por medios electrónicos, infotelecomunicaciones o de otra clase semejante, que permitan el envío y la recepción de escritos y documentos, de forma tal que esté garantizada la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron, o cuando los destinatarios opten por estos medios, así como en cualquier otro caso que establezca la ley, los actos de comunicación se efectuarán por aquellos, con el resguardo acreditativo de su recepción que proceda.

Los y las profesionales y destinatarios obligados a utilizar estos medios, así como los que opten por los mismos, deberán comunicar a las oficinas judiciales el hecho de disponer de los medios antes indicados y la dirección electrónica habilitada a tal efecto.

Asimismo, se constituirá en el Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes un registro accesible electrónicamente de los medios indicados y las direcciones correspondientes a los organismos públicos y profesionales obligados a su utilización.

2. En cualquiera de los supuestos a los que se refiere este artículo, cuando constando la correcta remisión del acto de comunicación por dichos medios técnicos, salvo los practicados a través de los servicios de notificaciones organizados por los Colegios de Procuradores, transcurrieran tres días sin que el destinatario acceda a su contenido, se entenderá que la comunicación ha sido efectuada legalmente desplegando plenamente sus efectos. En este caso, los plazos para desarrollar actuaciones procesales comenzarán a computarse desde el día hábil siguiente al tercero.”

## 6. Artículo 660 LEC:

1. Las comunicaciones a que se refieren los artículos 657 y 659 se practicarán en el domicilio que conste en el Registro, por correo con acuse de recibo o por otro medio fehaciente.

A efectos de lo dispuesto en el presente artículo, cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular. También podrá hacerse constar una dirección electrónica a efectos de notificaciones. Habiéndose señalado una dirección electrónica se entenderá que se consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas puedan realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales. En este caso, el cómputo de los plazos se realizará a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado conforme a las normas procesales o a la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. El establecimiento o cambio de domicilio o dirección electrónica podrá comunicarse al Registro en cualquiera de las formas y con los efectos referidos en el apartado 2 del artículo 683 de esta ley.

## 7. Artículo 682 LEC:

“1. Las normas del presente capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en el artículo 18 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

Los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.”

En consecuencia:

a) De acuerdo con el artículo 273 LEC la prestataria hipotecante, como persona jurídica que es, está obligada a relacionarse con la Justicia por medios electrónicos.

b) De acuerdo con los artículos 152 y 162 LEC, los actos de comunicación se habrán de hacer por medios electrónicos, incluso los que tengan por objeto un primer emplazamiento a persona no representada por procurador, tal y como regula el artículo 155 LEC.

c) De acuerdo con el artículo 160 LEC se prevé la necesidad de constancia de un correo electrónico, para informar de la puesta a disposición de la comunicación que se realice.

d) De acuerdo con el artículo 660 LEC, previo a la reciente reforma, ya se preveía la posibilidad de poder hacer constar un correo electrónico como domicilio a efectos de notificaciones y la forma en la que este domicilio, el electrónico, podía ser modificado mediante la oportuna comunicación al Registro de la Propiedad.

Es decir, ya estaba prevista desde la anterior reforma de la Ley 42/2015, una regulación coordinada de las formas de modificación del domicilio, para el caso de que este sea electrónico (artículo 660) como para el caso de que sea físico (artículo 683 LEC).

e) Finalmente el artículo 682 LEC estipula específicamente, como norma especial que es, cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados, que en la escritura ha de constar un domicilio, pero nada dice, en contra de lo que supone la calificación recurrida, al respecto de que ese domicilio halla de ser un domicilio físico.

Más al contrario, lo que sí dice literalmente es que “los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios”.

Es decir, se habla de domicilio, en genérico, pues se ha de contemplar tanto la posibilidad de que el hipotecante sea una persona de las obligadas a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, como de las personas que no lo

están, en cuyo caso se entiende que efectivamente ese domicilio puede ser físico, pero para los casos en los que haya obligación de relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, las comunicaciones habrán de ser electrónicas, para lo que además se utiliza el adverbio “siempre”, lo que no deja resquicio a la duda sobre si se ha pretendido dejar margen a otro tipo de comunicación que no sea específicamente la electrónica.

Finalmente dice el punto 3 que el Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, mientras que en el caso de la calificación recurrida el registrador no hace constar absolutamente nada en la inscripción, que deniega, de las circunstancias a las que se refiere el apartado anterior, incluso sin admitir siquiera la constancia alternativa o supletoria del medio electrónico, cuestión esta que ya estaba admitido antes de la reforma en la redacción dada al artículo 660 LEC desde la Ley 42/2015, que dice “también podrá hacerse constar una dirección electrónica a efectos de notificaciones”, lo que entendemos es una contravención de lo estipulado en este artículo sin que ello encuentre fundamento en un presunto deficiente desarrollo de la reforma del Real Decreto-Ley 6/2023 de 19 de diciembre.

En definitiva, el domicilio al que se refiere el artículo 682.2 LEC para el caso de las personas obligadas a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, es un domicilio electrónico, mientras que será un domicilio físico para las personas no obligadas que opten por él, si es su voluntad.

Fía el Registrador dicho sea con el máximo de los respetos y en términos de estricta defensa, su argumentación a la redacción no modificada del artículo 683 LEC, olvidando que ya se previó en el artículo 660 LEC la posibilidad de modificación también del domicilio electrónico.

También se refiere el Registrador a la regulación específica para las notificaciones previstas para el caso de optarse por el procedimiento ejecutivo extrajudicial ante Notario del artículo 236 RH, pero siendo cierto que tales artículos no han sido modificados, no lo es menos que no se infiere incompatibilidad con la nueva regulación dada la coexistencia indicada del domicilio físico con el electrónico según los casos, y la necesidad de que siga existiendo una regulación de la forma de hacer las notificaciones físicas.

Es decir, que haya regulación en la legislación hipotecaria que siga contemplando vías de notificación en domicilios físico no es incompatible, sino necesaria, pues se deberán seguir observando tales reglas cuando sean de aplicación.

Pero esto es una cosa, y otra muy distinta pretender, que esa regulación anterior y complementaria, bloquee la aplicación de una reforma del calado del Real Decreto-Ley 6/2023 de 19 de diciembre, que afecta a tan numerosos artículos de la LEC, y con una literalidad tan específica para el caso de la norma especial del artículo 682 LEC.

¿Por qué dice el artículo 682.2, justo a continuación de “que, en la misma escritura, conste un domicilio...” que “los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos”? ¿Cómo se van a practicar comunicaciones electrónicas en un domicilio físico? No es posible.

El legislador ha venido en este artículo a reforzar la reforma de la regulación general de los artículos 152, 155 y 162 LEC en sede hipotecaria, y el primer paso que ya dio con la reforma del artículo 660 LEC de 2015, para que las comunicaciones se efectúen definitivamente, en este caso también, por medios electrónicos.

No se trata de una reforma que de un “salto al vacío” introduciendo una regulación que requiera de un excepcional desarrollo reglamentario posterior por ser absolutamente desconocida la forma de implementarse.

La Administración Tributaria lleva largo tiempo con una sede electrónica habilitada y un sistema de avisos de puesta a disposición de las comunicaciones electrónicas mediante correo electrónico, siendo absolutamente obligatorio relacionarse con ella por medios telemáticos, de forma muy similar, si no idéntica a la que prevé el artículo 160 LEC cuando dice “enviarán un aviso al dispositivo electrónico de su destinatario o a la dirección de correo electrónico que les conste, informándole de la puesta a su disposición del acto de comunicación en la sede judicial electrónica”.

Tampoco es desconocido este sistema para el Cuerpo de Registradores de la Propiedad, dicho sea con el máximo de los respetos, y en términos de estricta defensa, la calificación que por la presente se recurre ha sido notificada al interesado exclusivamente por correo electrónico, siendo que actualmente, en la mayoría de los casos se pone además a disposición del interesado la comunicación en la sede electrónica [sic] de la página de [www.registradores.org](http://www.registradores.org) que tiene perfectamente habilitada una pestaña que señala si la notificación ha sido aceptada y se da por notificada. Simplemente, sirvan estos supuestos, de ejemplo para entender lo extendido y conocido del sistema, que no ha necesitado de grandes desarrollos reglamentarios en otra [sic] parcelas de nuestro Derecho para ser aplicado con garantías, sino que simplemente se señala un correo electrónico, y este sirve bien para enviar un aviso de la puesta a disposición de la comunicación electrónica efectuada a través de una sede electrónica o bien se realiza la comunicación directamente por esta vía.

En definitiva, el legislador, con esta reforma ha pretendido, en lugar de generar una excepción en el procedimiento hipotecario para que se tramite más lentamente que el resto, (cuando fue el hipotecario precisamente un procedimiento que nació con vocación de ser sumario), y a pesar de las reformas, parece que, al menos, se quiere tenga el mismo trato que el resto en este aspecto.

No tendría ningún sentido que haya obligación general (artículos 152, 155 y 162 LEC) para las personas jurídicas de relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, que en la norma especial (artículo 682 LEC) se reitere, que para el caso de ejecución hipotecaria los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos, y finalmente haya que aceptar que ese domicilio que en genérico refiere el artículo 682.1 haya de ser físico en todo caso, para impedir el cumplimiento de lo estipulado tanto en la regulación general indicada como en lo que recoge el párrafo siguiente del 682.2, pues en un domicilio físico nunca se podrá hacer una comunicación electrónica.

Finalmente, y por los mismos argumentos expuestos procede aceptar la fijación de un domicilio electrónico para el caso del procedimiento extrajudicial ante Notario, ya que la regulación del artículo 236 y concordantes del RH habrá de ser aplicable igualmente para el caso de que el domicilio fijado fuera físico, pero ello no es argumento suficiente para dejar sin aplicación el 682 LEC y concordantes tras la reforma, según los mismos argumentos desarrollados [...]».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe manteniendo íntegramente la calificación y formó el expediente que elevó a esta Dirección General. En el mismo manifiesta el registrador que se ha solicitado informe al notario autorizante sin que haya sido emitido.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 49 y 50 del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo; 152, 155, 160, 161, 162, 273, 553, 657, 659, 660, 682, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 98, 100, 234 y 236 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2002, 12 de julio de 2021 y 14 de noviembre de 2022; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1994, 30 de marzo de 1995, 17 de octubre de 2001, 3 de diciembre de 2004, 21 de noviembre de 2017 y 15 de diciembre y 17 de diciembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio de 2001, 22 de mayo y 16 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 9 de julio y 14 de diciembre de 2015 y 9 de junio de 2017, y las

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de noviembre de 2021, 28 de marzo, 18 de julio y 8 de septiembre de 2022, 14 de abril y 5 de mayo de 2023 y 17 de mayo de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 24 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario concedido por una sociedad mercantil, que no tiene la condición de entidad de crédito, a otra sociedad mercantil.

El único defecto de la nota de calificación, que es el objeto de impugnación, consiste en que en la escritura se fija como domicilio de la parte deudora e hipotecante para la práctica de notificaciones y requerimientos, a los efectos del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo una dirección de correo electrónico, sin señalar un domicilio físico.

El registrador de la Propiedad calificante entiende que, tras el Real Decreto-ley 6/2023 que ha modificado la norma del artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estableciendo, después de señalar la necesidad de fijar un domicilio para requerimientos y notificaciones, que los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios; tratándose de personas jurídicas debe fijarse en la escritura de préstamo hipotecario tanto un domicilio físico como un correo electrónico, siendo ambos requisitos cumulativos.

Por su parte, la entidad recurrente considera que, tras dicha reforma, cuando el prestatario o el hipotecante es una persona física, deberá fijarse un domicilio físico para requerimientos y notificaciones, mientras que si se tratare de una persona jurídica, bastará con la indicación de un correo electrónico a tales efectos.

2. El Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo, que ha entrado en vigor recientemente, en concreto, en lo que respecta al servicio público de justicia, el 20 de marzo de 2024, tiene como una de sus finalidades principales la implantación definitiva de las nuevas tecnologías en las relaciones entre la Administración de Justicia y los ciudadanos, terminología que comprende también a las personas jurídicas y otras entidades sin personalidad jurídica, salvo en los casos en que la misma norma especifique otra cosa (artículo 2).

Como principio rector, dicha normativa establece que las comunicaciones en el ámbito de la Administración de Justicia se practicarán por medios electrónicos, inclusive los actos procesales de comunicación previstos en el artículo 149 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, como son las notificaciones, emplazamientos, citaciones y requerimientos (artículo 49); distinguiendo entre personas que están obligadas a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, y aquellas que no están obligadas a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, las cuales podrán elegir, en cualquier momento, la manera de comunicarse con dicha Administración.

Sin embargo, se admiten excepciones a esta regla general y, así, el artículo 50 del citado Real Decreto-ley considera eficaces: 1) las comunicaciones realizadas por otros procedimientos cuando el destinatario se dé por enterado, conforme a lo dispuesto en el artículo 166.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y 2) las comunicaciones practicadas en las demás formas establecidas en las leyes procesales en caso de que el acto de comunicación no pueda llevarse a cabo por medios electrónicos, en cuyo caso se incorporara al expediente judicial electrónico la información acreditativa de la práctica del acto de comunicación por ese otro medio.

Consecuentemente con esta nueva regulación de las comunicaciones por medios electrónicos con la Administración de Justicia, el Real Decreto-ley 6/2023 modificó los artículos 152, 155, 156, 158, 160, 161, 162 y 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en

materia de actos de comunicación judicial en general, destacando, en lo que puede afectar a la materia de este recurso, las siguientes disposiciones:

El artículo 152.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone:

«Los actos de comunicación se practicarán por medios electrónicos:

a) Cuando los sujetos intervinientes en un proceso estén obligados al empleo de los sistemas electrónicos existentes en la Administración de Justicia conforme al artículo 273.

b) Cuando, no estando comprendidos en el supuesto anterior, los intervinientes se hayan obligado contractualmente a hacer uso de los medios electrónicos existentes en la Administración de Justicia para resolver los litigios que se deriven de esa relación jurídica concreta que les vincula, debiendo indicar los medios de los que pretenden valerse. En los contratos de adhesión en los que intervengan consumidores y usuarios, el acto de comunicación se practicará conforme a lo dispuesto para aquellos supuestos en los que los intervinientes no estén obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración de Justicia, siendo esta última forma la que tendrá validez a efectos de cómputo de plazos.

c) Cuando aquéllos, sin estar obligados, opten por el uso de esos medios.

En los casos previstos en este apartado, la notificación se realizará de conformidad con las disposiciones contenidas en la normativa reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia».

El artículo 155 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que establece:

«1. Cuando la parte no representada por procurador o procuradora venga obligada legal o contractualmente a relacionarse electrónicamente con la Administración de Justicia, el acto de comunicación se realizará por medios electrónicos de conformidad con el artículo 162.

No obstante, si el acto de comunicación tuviese por objeto el primer emplazamiento o citación, o la realización o intervención personal de las partes en determinadas actuaciones procesales y transcurrieran tres días sin que el destinatario acceda a su contenido, se procederá a su publicación por la vía del Tablón Edictal Judicial Único conforme a lo dispuesto en el artículo 164.

Además, en todo caso, también podrá practicarse mediante entrega de la copia de la resolución si el obligado se personase en la sede del órgano judicial, dejando constancia de ello en la diligencia que se extienda».

Y, por su parte, ese artículo 162 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en sus números 1 y 2, señala que:

«1. Cuando las oficinas judiciales y las partes o los destinatarios de los actos de comunicación estén obligados, legal o contractualmente, a enviarlos y recibirlos por medios electrónicos, infotelecomunicaciones o de otra clase semejante, que permitan el envío y la recepción de escritos y documentos, de forma tal que esté garantizada la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron, o cuando los destinatarios opten por estos medios, así como en cualquier otro caso que establezca la ley, los actos de comunicación se efectuarán por aquellos, con el resguardo acreditativo de su recepción que proceda.

Los y las profesionales y destinatarios obligados a utilizar estos medios, así como los que opten por los mismos, deberán comunicar a las oficinas judiciales el hecho de disponer de los medios antes indicados y la dirección electrónica habilitada a tal efecto [...].

2. En cualquiera de los supuestos a los que se refiere este artículo, cuando constando la correcta remisión del acto de comunicación por dichos medios técnicos,

salvo los practicados a través de los servicios de notificaciones organizados por los Colegios de Procuradores, transcurrieran tres días sin que el destinatario acceda a su contenido, se entenderá que la comunicación ha sido efectuada legalmente desplegando plenamente sus efectos. En este caso, los plazos para desarrollar actuaciones procesales comenzarán a computarse desde el día hábil siguiente al tercero.

Se exceptuarán aquellos supuestos en los que el destinatario justifique que no pudo acceder al sistema de notificaciones durante ese periodo. Si la falta de acceso se debiera a causas técnicas y éstas persistiesen en el momento de ponerse en conocimiento de la Administración de Justicia, el acto de comunicación se practicará mediante entrega de copia de la resolución. En este supuesto, no obstante, en el caso de producirse el acceso transcurrido dicho plazo, pero antes de efectuada la comunicación mediante entrega, se entenderá válidamente realizada la comunicación en la fecha que conste en el resguardo acreditativo de la recepción electrónica [...]».

Por último, el artículo 273.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dispone que:

«En todo caso, estarán obligados a intervenir a través de medios electrónicos con la Administración de Justicia, al menos, los siguientes sujetos:

- a) Las personas jurídicas.
- b) Las entidades sin personalidad jurídica [...]».

3. En el ámbito de las notificaciones y requerimientos en el procedimiento de ejecución hipotecaria el artículo 682.2, en su redacción dada por 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, disponía que:

«Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca».

Y, por su parte, el citado artículo 660.1, tras su redacción dada por la misma Ley 19/2015, disponía, y sigue disponiendo, pues no se ha visto modificado por la reforma del Real Decreto-ley 6/2023, que:

«Las comunicaciones a que se refieren los artículos 657 y 659 se practicarán en el domicilio que conste en el Registro, por correo con acuse de recibo o por otro medio fehaciente.

A efectos de lo dispuesto en el presente artículo, cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular. También podrá hacerse constar una dirección electrónica a efectos de notificaciones. Habiéndose señalado una dirección electrónica se entenderá que se consiente este procedimiento para recibir notificaciones,

sin perjuicio de que estas deban realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales. En este caso, el cómputo de los plazos se realizará a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado conforme a las normas procesales o a la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. El establecimiento o cambio de domicilio o dirección electrónica podrá comunicarse al Registro en cualquiera de las formas y con los efectos referidos en el apartado 2 del artículo 683 de esta ley.

La certificación a la que se refiere el artículo 656, ya sea remitida directamente por el Registrador o aportada por el Procurador del ejecutante, deberá expresar la realización de dichas comunicaciones.

En el caso de que el domicilio no constare en el Registro o que la comunicación fuese devuelta por cualquier motivo, el Registrador practicará nueva comunicación mediante edicto, que se insertará en el “Boletín Oficial del Estado”».

El Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre modificó el artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil que en su actual redacción establece que:

«Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes: [...].

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

Los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca».

Es decir, la única modificación que se ha introducido en el régimen de notificaciones en la ejecución hipotecaria, ha sido que frente a la facultad que concedía la anterior regulación al prestatario, fuere persona física o jurídica, de poder fijar, además del domicilio físico, una dirección electrónica a los efectos de poder recibir notificaciones electrónicas de carácter cumulativo, se deben entender subsistente ese carácter opcional respecto de las personas físicas, por aplicación de la normativa general (artículo 49 del Real Decreto-ley 6/2023), pero respecto de las personas jurídicas y asimilados se establece la obligatoriedad de la comunicación por medios electrónicos.

Por su parte, el artículo 683.1.1.ª y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, regula el procedimiento de cambio del domicilio señalado para requerimientos y notificaciones, cuya redacción actual es la resultante de la Ley 19/2015, y establece que:

«1. El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:

1.ª Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado.

Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor.

2.ª [...].

En todo caso, será necesario acreditar la notificación fehaciente al acreedor.

2. Los cambios de domicilio a que hace referencia el apartado anterior se harán constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de hipoteca, bien mediante

instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, o bien mediante acta notarial».

La referencia que se hace en el antes transcrito artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a este artículo 683, respecto al cambio de la dirección electrónica, hacen que esta norma sea aplicable también a este tipo de modificación en el medio de comunicación.

Por último, respecto del supuesto concreto del requerimiento de pago al deudor e hipotecante y, en su caso, las notificaciones al tercer poseedor hipotecante no deudor y a los titulares de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, cuando el destinatario fuera una persona jurídica, el artículo 686.2 y 3, en redacción dada también por la Ley 19/2015, señala que:

«2. [...] En caso de que el destinatario sea una persona jurídica el Notario entenderá la diligencia con una persona mayor de edad que se encontrare en el domicilio señalado en el Registro y que forme parte del órgano de administración, que acredite ser representante con facultades suficientes o que a juicio del Notario actúe notoriamente como persona encargada por la persona jurídica de recibir requerimientos o notificaciones fehacientes en su interés.

3. 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».

Estas normas, no modificadas por el Real Decreto-ley 6/2023, suponen el mantenimiento, en caso de que el destinatario sea una persona jurídica, del sistema de comunicación en el domicilio físico que conste en el Registro, o que sea averiguado posteriormente, y del sistema de comunicación por edictos, siquiera sea, en ambos casos, con carácter subsidiario.

4. En consecuencia, a los efectos de resolver este recurso debe decidirse si tiene razón el recurrente al afirmar que si las personas jurídicas están obligadas a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos (artículo 273 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), si, de acuerdo con ello, se prevé la necesidad de constancia de un correo electrónico como domicilio para notificaciones (artículos 152, 162 y 160 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), si se regula la forma en la que este domicilio electrónico puede ser modificado en el Registro de la Propiedad (artículo 660 en relación con el artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y si, finalmente, el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone específicamente que los actos de comunicación se practicarán «siempre» por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios; debe concluirse que, en tales supuestos, no existe la exigencia legal de consignar en la escritura de constitución de hipoteca un domicilio físico a efectos de notificaciones, ya que la comunicación debe tener lugar siempre por medios electrónicos.

En respaldo de este criterio añade el recurrente que si justo a continuación de la exigencia legal (artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) de que en la escritura de préstamo hipotecario conste un domicilio físico, se señala que los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos con las personas jurídicas, no se comprende cómo será posible practicar esas comunicaciones electrónicas en un domicilio físico; y que el legislador, con la reforma operada por el Real Decreto-ley 6/2023 en el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no ha pretendido establecer una excepción en el procedimiento hipotecario, sino aplicar al mismo la regulación general de las notificaciones judiciales.

Pero frente a estos razonamientos cabe argumentar que, así como la reforma del sistema de notificaciones en la ejecución hipotecaria llevada a cabo por la Ley 19/2015 fue amplia, abarcando varios artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativos a la misma que debían ser adaptados; la reciente reforma del Real Decreto-ley 6/2023 se ha

limitado a introducir un nuevo párrafo en el repetido artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin excluir a las personas jurídicas del sistema de modificación del domicilio físico señalado en el inscripción de hipoteca (artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) ni del sistema de comunicación por edictos (artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, lo que es más importante, manteniendo la regulación de la forma en que debe hacerse eficazmente la notificación en el domicilio físico señalado en el Registro en el caso de que el destinatario sea una persona jurídica (artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

No puede defenderse coherentemente que esa falta de adaptación legal de varios artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil haya sido un olvido del legislador, por lo que antes de dar una respuesta al recurso planteado por el recurrente, debe indagarse cuál es la finalidad de la fijación de un domicilio para notificaciones en la escritura de préstamo hipotecario, en cuanto procedimiento especial, y el alcance procesal de la obligatoriedad de determinados sujetos intervinientes en un proceso (ej, personas jurídicas) de relacionarse con la Administración de Justicia mediante medios electrónicos, así como realizar una interpretación sistemática de las normas que regulan el actual sistema de comunicaciones judiciales.

5. Como se he indicado anteriormente, 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 de este domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, según es doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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 lado, 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, salvo hoy en día los nuevos que se hayan establecido legalmente. 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 respeto del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Se garantiza con ello que el deudor (y, en su caso, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor), 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.

6. Consecuencia de esa normativa y doctrina es que el requerimiento de pago y las notificaciones deben realizarse en el domicilio fijado en la escritura de constitución de la hipoteca o en el que resulte vigente en el Registro, en caso de haberse aquel modificado o de haberse vendido la finca gravada con subrogación en el préstamo por parte del adquirente (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Ahora bien, no obstante esta dicción literal de la ley, debe recordarse la doctrina del Tribunal Constitucional sobre los actos de comunicación que se ha recogido en su Sentencia número 145/2021, de 12 de julio (reiterada por la Sentencia del mismo Tribunal número 140/2022, de 14 de noviembre), recaída en recurso de amparo respecto

de las resoluciones dictadas por un juzgado en procedimiento de ejecución hipotecaria, que se manifiesta 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 artículo 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 artículo 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el artículo 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del artículo 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 del Tribunal Constitucional (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 de préstamo hipotecario, 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala:

«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, advirtiéndolo 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».

7. Por todo ello, este Centro Directivo viene reiterando que en los testimonios de los decretos de adjudicación hipotecaria, dada la trascendencia que la forma de practicar las notificaciones y requerimientos tiene respecto de la tutela de los derechos fundamentales de los ejecutados, es preciso que, para que el registrador pueda llevar a cabo la esencial función control de legalidad que le encomiendan los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria, se especifiquen con suficiente detalle el lugar y la forma en que dicha comunicación se ha realizado.

En este sentido cabe citar lo que concluye el Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de noviembre de 2017: «Está función calificador no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

No obstante, a este respecto debe recordarse que el objetivo fundamental de la normativa procesal sobre notificaciones, requerimientos y comunicaciones es que se procure que el ejecutado o la persona que proceda sea llamado personalmente al procedimiento.

Por ello, este Centro Directivo ha admitido, tanto en el procedimiento de ejecución directa (vid. Resolución de 9 de julio de 2015), como en el de venta extrajudicial (vid. Resolución de 13 de octubre de 2016), que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en éste, siempre que en estos casos la notificación sea personal al ejecutado o persona que proceda.

Esa es también la idea que expresa el párrafo tercero del artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el Notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación».

8. Pues bien, dentro de este contexto de admisibilidad e, incluso, necesidad de llevar a cabo notificaciones subsidiarias en la ejecución hipotecaria, que garanticen la tutela judicial efectiva del ejecutado, es como debe interpretarse la normativa referente a las notificaciones judiciales por medios telemáticos, ya sea este medio voluntario u obligatorio.

Así, debe tenerse en cuenta que según la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, la nueva regulación «establece, igualmente, la preferencia de la práctica de las comunicaciones judiciales por vía telemática, salvo aquellas personas que, conforme a las leyes, no estén obligadas a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos» (Expositivo II, párrafo vigesimosegundo), es decir, que la obligación de relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, no implica el uso exclusivo de los mismos sino su utilización preferente y/o prioritaria.

Por otra parte, la nueva regulación establece que las referencias generales a las personas físicas efectuadas en el citado Real decreto-ley comprenden también a las personas jurídicas y otras entidades sin personalidad jurídica, salvo en los casos en que la misma norma especifique otra cosa (artículo 2) y que cuando el acto de comunicación no

pueda llevarse a cabo por medios electrónicos, por la razón que fuere, serán válidas las comunicaciones practicadas en las demás formas establecidas en las leyes procesales (artículos 40 del Real Decreto-ley 6/2022 y 162.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En resumen, tras la reforma del año 2023, como regla general, los actos de comunicación se realizarán por medios electrónicos con aquellas personas obligadas a relacionarse electrónicamente con la Administración de Justicia (ej. personas jurídicas) no representadas por procurador, y cuando conste la correcta remisión de dicho acto de comunicación por los citados medios técnicos, transcurridos tres días sin que el destinatario acceda a su contenido, se entenderá que la comunicación ha sido efectuada legalmente, desplegando plenamente sus efectos. Se exceptúa el caso de primer emplazamiento o citación en el que, si en tres días el destinatario no ha accedido a su contenido, se publicará el emplazamiento o citación en el Tablón Edictal Único.

Ahora bien, en el supuesto de la ejecución hipotecaria directa se establece un régimen especial en los artículos 682, 683, 686 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se puede conjugar con la regulación general de la siguiente forma:

Tratándose de personas físicas deberá fijarse en la escritura de préstamo hipotecario un domicilio físico para notificaciones y requerimientos y, opcionalmente, también un correo electrónico. En este último caso, la comunicación electrónica deberá realizarse de forma acumulativa con la personal y no de forma alternativa, en los términos que resultan, con carácter general, del artículo 155.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tratándose de personas jurídicas la fijación de un correo electrónico es obligatoria, como se desprende del artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al disponer, tras la redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre que «los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios».

Pero, además, el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el requerimiento notarial de pago, y lo mismo puede decirse respecto del requerimiento judicial, exige, dentro de la regulación específica «de las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados» y como garantía cualificada ante el carácter especial que tiene este procedimiento, que este requerimiento de pago se realice en un domicilio físico, por lo que, consecuentemente, en la constitución de garantías hipotecarias por personas jurídicas es requisito indispensable, para poder hacer constar en el Registro la posibilidad de ejercicio de la acción hipotecaria por este especial procedimiento de ejecución directo de bienes hipotecados, que en la escritura y en Registro de la Propiedad se haga constar, también, un domicilio físico, además del domicilio telemático.

En ambos supuestos, si las expresadas notificaciones (la física en el domicilio y la electrónica en el correo) resultaren infructuosas, la oficina judicial deberá realizar las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio real del deudor para verificar la notificación, y de no dar ello resultado, deberá ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164: Tablón Edictal Único.

Además, debe tenerse en cuenta que la implementación del sistema de comunicaciones electrónicas por parte de las Comunidades Autónomas con competencias en la materia puede no ser inmediata y así, dice la disposición final novena, apartado 4, que los servicios y sistemas tecnológicos previstos en el Real Decreto-ley que sean necesarios para la plena operatividad de sus preceptos, serán plenamente aplicables en todas las Comunidades Autónomas que ya cuenten con los mismos; pero aclara en el apartado 5 que las Comunidades Autónomas que aún no cuenten con tales sistemas o servicios, o que, contando con los mismos, aún no hayan operado su plena integración con los nodos, servicios o sistemas comunes del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes deberán, en todo caso, llevar a cabo su plena aplicación e integración el 30 de noviembre de 2025. Ello implica que en el momento actual la nueva normativa de notificaciones por medios electrónicos no se encuentra operativa en todo el territorio nacional.

9. El registrador calificador también argumenta que según el artículo 234.1.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario en el pacto de venta extrajudicial debe señalarse que «el domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. La determinación del domicilio, que no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial sumario, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el artículo 130 de la ley».

Por lo tanto, señala que, si el domicilio a efectos de notificaciones en la venta extrajudicial debe ser físico cualquiera que sea el carácter o naturaleza del prestatario, ya que no se prevé la posibilidad de fijar un correo electrónico como método de notificación que le sustituya, y, además, este domicilio debe coincidir con el fijado para el procedimiento de ejecución directa, se deduce que en este procedimiento debe fijarse en todo caso un domicilio físico.

Sin perjuicio de que tal domicilio, como se ha expresado en el fundamento de derecho anterior, sea obligatorio, este argumento de la registradora no puede admitirse ya que el artículo 129.2.h) de la Ley Hipotecaria señala que la Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá, respecto de la venta extrajudicial, carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la ley y en el Reglamento Hipotecario, por lo que también será aplicable en este tipo de enajenación la normativa respecto de las comunicaciones electrónicas de la Ley procesal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto atendiendo a lo expuesto en el fundamento de Derecho octavo y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 27 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.