

NO ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA EN UN PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA SI NO CONSTA HABERSE REALIZADO LAS NOTIFICACIONES A LOS TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS O ANOTADOS CON POSTERIORIDAD A LA HIPOTECA, NO PREFERENTES A ÉSTA, CON ARREGLO A LA REGLA CUARTA DEL ARTÍCULO 235 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Resolución de 24 de marzo de 1986 (B. O. del E. de 10 de junio).

I. *Hechos.*—El 8 de noviembre de 1977 y en escritura autorizada por el Notario de Gijón don José Manuel Iglesias, don Luciano Secades Vázquez hipotecó un piso sito en la avenida del Mar, número 2, de la ciudad de Oviedo en garantía de un préstamo de 700.000 pesetas, recibido por mitad de don Modesto Méndez Fernández y don Indalecio Parrondo Cosmen en escritura autorizada por el también Notario de Gijón don César Gutiérrez Herrero el 31 de agosto de 1979, el acreedor don Indalecio Parrondo Cosmen asumió la totalidad del crédito hipotecario anterior.

En 18 de enero de 1985 se inició ante el Notario don Alfredo García-Bernardo Landeta procedimiento ejecutivo extrajudicial regulado en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Se hizo el requerimiento al deudor y se solicitó la correspondiente certificación registral de cargas a que se refiere el número tercero del artículo 235 de dicho Reglamento, de la que resulta que con posterioridad a la constitución de la anterior hipoteca y aparte de otros gravámenes que no interesan a efectos del recurso, se indicaba la existencia de una anotación preventiva de embargo a favor de la Entidad «Pescados Fanjul, Sociedad Anónima», practicada con fecha 2^a de junio de 1984 en reclamación de 3.181.349 pesetas y en donde consta igualmente que se expidió la correspondiente certificación de cargas para el procedimiento a que se refiere esta anotación, con fecha 5 de junio de 1984. El 26 de febrero de 1985 hace constar el Notario en la diligencia correspondiente que no puede hacer la notificación que previene la regla cuarta del artículo 235 del Reglamento Hipotecario, a «Pescados Fanjul, Sociedad Anónima», porque en la certificación registral expedida no figura el domicilio de dicha Entidad. Seguidos los trámites se adjudicó el inmueble al único licitador don Manuel López González en el tipo de 924.000 pesetas. El 29 de marzo de 1985 y ante el mencionado Notario, don Alfredo García-Bernardo Landeta se otorgó la escritura de compraventa por don Indalecio Parrondo Cosmen, en nombre del deudor don Luciano Secades Vázquez actuando como vendedor y don Manuel López González como comprador del piso subastado en la avenida del Mar de la ciudad de Oviedo.

Presentado el precedente título el 13 de mayo de 1985 y vuelto a presentar el 12 de julio del mismo año: «Se deniega su inscripción en cuanto

a la adjudicación de la finca hipotecada y cancelación de la anotación preventiva de embargo letra a) posterior a la hipoteca que se ejecuta, por no acreditarse la notificación al titular de la misma 'Pescados Fanjul, Sociedad Anónima', conforme a las reglas cuarta y quinta del artículo 235 del Reglamento Hipotecario. Esta calificación se hizo de acuerdo con lo prevenido en el artículo 485 letra c) del mismo Reglamento. Oviedo a 24 de julio de 1985. El Registrador. Firmado Manuel Avello Estrada». «Presentado nuevamente el precedente documento a las diez horas del día 28 de los corrientes y persistiendo el mismo defecto que se dice en la nota anterior extendida el 24 de julio pasado, se reitera la calificación, contenida en la misma. Se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 485, c), del Reglamento Hipotecario. Oviedo a 30 de septiembre de 1985. El Registrador, Manuel Avello».

Don Alfredo García-Bernardo Landeta, Notario autorizante de la escritura de compraventa calificada interpuso recurso gubernativo solicitando la revocación de la nota, para lo cual alegó: Que la regla quinta del artículo 235 exige que la notificación se haga personalmente al interesado lo que ha provocado confusión en la doctrina y en la práctica que han creído ver en este carácter personal de la notificación una especial tutela a los titulares de esos derechos que se estima desproporcionada. La teoría de la notificación ha sido tratada en profundidad en la doctrina italiana y es conceptuada certeramente como una participación no de exigencia como los requerimientos o intimidaciones, sino representativa o de previsión, ya que notificar es participar o poner en conocimiento de alguien un hecho futuro o un hecho pasado o de presente como es en el presente caso la iniciación del procedimiento extrajudicial. Las notificaciones pueden ser individuales o personales y se pueden hacer por carta, telegrama o por medio del Juzgado o del Notario, y también pueden ser colectivas, cuando se hacen por anuncios en periódicos, boletines oficiales o expuestos en tableros de los Juzgados o Ayuntamientos. La regla cuarta del artículo 235 del Reglamento Hipotecario, interpretada lógicamente, lo que hace es excluir la notificación colectiva; la judicial, por tratarse de un procedimiento extrajudicial, así como las notificaciones no fehacientes. La notificación que al hacerse como todas las notariales puede tener lugar por correo certificado con acuse de recibo, aunque de la lectura de esa regla cuarta puede pensarse otra cosa. Se trata, pues, en suma, de una notificación normal que hay que hacer en el domicilio del acreedor interesado (art. 40 del CC). Si este domicilio no consta, así como tampoco otro sitio designado por el requirente y si éste no se presenta en la Notaría a recibir la notificación, ésta no es posible jurídicamente hacerla y si no es posible verificarla, no hay obligación ni carga de tenerla que hacer, como prescribe el artículo 1.272 del Código Civil para las obligaciones contractuales.

El procedimiento extrajudicial sumario es un procedimiento registral y lo que no está en el Registro, no está en el mundo. El acreedor hipotecario y el Notario no tienen la obligación ni la carga de subsanar ese defecto del asiento registral que, por otra parte, sería de muy difícil cumplimiento, ya que la Sociedad notificada puede no estar inscrita en el Registro Mercantil de Oviedo por tenerlo fuera de este Principado

o aun estándolo, pudo señalar en el juicio otro domicilio. La regla quinta del mencionado artículo 235 del Reglamento tutela jurídicamente el derecho del titular de la anotación preventiva, aunque económicamente casi pueda debilitarse constitutivamente su derecho, lo que no es previsible, por la omisión de la notificación en la que no han tenido culpa tanto el acreedor hipotecario como este Notario. El *ius distrahendi* del acreedor hipotecario no se puede aplazar por el hecho de tener que encontrar el domicilio de un ulterior acreedor y tal motivo no es causa de suspensión del procedimiento, tal como señala el artículo 236 del mismo Reglamento. Las consecuencias de convertir en nulo el procedimiento extrajudicial porque el posible perjudicado no ha cumplido con la carga de fijar el domicilio supondrían la encarnación de la antijuricidad, ya que los daños y perjuicios los sufriría no el acreedor hipotecario, sino el comprador de buena fe de la finca.

El Registrador en defensa de su nota alegó: Que el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria constituye un procedimiento singular derivado del pacto comisorio, de naturaleza muy dudosa, ya que durante la ejecución se plantean problemas de rango de derechos, de liquidación de cargas y de cancelación de gravámenes en inscripciones y anotaciones posteriores que no es propia de la actuación notarial, y ello justifica su reducida aplicación práctica y la prevención con que fue regulado en el artículo 201 del Reglamento Hipotecario de 1935, e incluso ahora, cuando expresa que su tramitación habrá de ajustarse necesariamente a las reglas para el mismo establecidas. Omitida toda notificación de la iniciación del procedimiento a «Pescados Fanjul, Sociedad Anónima», titular de una anotación preventiva de embargo, resulta incumplida la regla cuarta del artículo 235 del Reglamento y supone la nulidad del procedimiento. No parece suficiente la alegación hecha por el Notario para omitir la notificación, pues entonces debió suspender la tramitación del procedimiento. El legislador quiere que la notificación se haga de manera cierta y ello podría no acontecer así aunque figurase un domicilio en el Registro de la Propiedad, ya que el artículo 234 del Reglamento, a diferencia del artículo 130 de la Ley, no establece un domicilio paccionado para el deudor hipotecario. Seguir el criterio del recurrente supondría no dar cumplimiento a las exigencias del artículo 201 de la Ley y concordantes, cuando las personas designadas no aparezcan con sus domicilios en el Registro. En cualquier caso el domicilio cierto y actual del embargante es fácil de conocer ya que de la certificación de cargas aparece que «Pescados Fanjul, Sociedad Anónima», estaba ejecutando sobre la misma finca bajo el número 107/1984, del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Oviedo, su derecho, por lo que la certificación registral daba la pauta para llegar a conocer el domicilio, aparte de que ponía de manifiesto la existencia de dos ejecuciones simultáneas sobre la misma finca con los inconvenientes que ello lleva aparejado. La celeridad que puede conseguir con el procedimiento extrajudicial el acreedor hipotecario, ha de estar cohonestada con los derechos de los demás afectados por la ejecución.

El Presidente de la Audiencia desestimó el recurso interpuesto y confirmó la nota de calificación señalando que la notificación de la regla cuarta del artículo 235 del Reglamento no puede omitirse por ningún concepto al estar establecida en garantía de los derechos inscritos o ano-

tados con posterioridad a la hipoteca y no es lícito prescindir de la misma mediante la diligencia realizada en la tramitación del procedimiento ya que además de la propia certificación expedida se deduce la existencia de un procedimiento judicial sobre la misma finca y sin que sea válido invocar intereses del acreedor hipotecario e incluso del adjudicatario de la subasta, y que el precepto comentado tiende a proteger los del propio ejecutado y acreedores posteriores.

II. *Doctrina de la Dirección General.—Fundamentos de Derecho.* Vistos los artículos 192, 2, y 132 de la Ley Hipotecaria, 234 a 236 del Reglamento para su ejecución y 202 del Reglamento Notarial.

1. El procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria fue reglamentado por primera vez en el artículo 201 del Reglamento Hipotecario de 1915, y dio así sanción legal a una práctica anterior, en que a semejanza del establecido en el artículo 1.872 del Código Civil para la prenda, se pactaba en la escritura de constitución de hipoteca la posibilidad de que el procedimiento se pudiera sustanciar ante el Notario, en lugar de ante la Autoridad judicial.

2. La Ley Hipotecaria vigente en su artículo 129, 2.º, refrenda la innovación reglamentaria, si bien se aparta de la legalidad anterior, fundamentalmente, y en lo que a este recurso afecta en: a) a diferencia del Reglamento de 1915, enormemente permisivo en cuanto que era lícito a las partes alterar, en base al artículo 1.255 del Código Civil, total o parcialmente la regulación establecida, el vigente Reglamento Hipotecario en el párrafo primero de su artículo 235 dispone la necesidad de que las partes se ajusten a las reglas que a continuación establece; y b) en el anterior artículo 201 del Reglamento, el procedimiento extrajudicial no podría tener lugar si existían terceros que hubiesen inscrito su título antes de la nota marginal a que hace referencia dicho artículo, e incluso según la Resolución de 1 de junio de 1930 antes incluso que la inscripción de la hipoteca que iba a ejecutarse, mientras que ahora cabe la posibilidad, aunque existan terceros poseedores de la finca hipotecada o se haya inscrito sobre la misma otro derecho real o practicada anotación preventiva.

3. Ambas modificaciones introducidas por los artículos 234 y 235 del Reglamento Hipotecario están íntimamente relacionadas, ya que al existir terceros pueden originarse difíciles problemas durante la tramitación del procedimiento en materia de liquidación de cargas, cancelación de inscripciones posteriores, etcétera, y de ahí que al autorizarse o permitirse que pudiera tener lugar en estos casos este procedimiento extrajudicial, a cambio de ello, el Reglamento vigente, en defensa de los intereses de unos terceros y del mismo deudor, exigen con un rigor totalmente necesario, que se cumplan los trámites establecidos, sin que puedan ser alterados por las partes.

4. Entre los trámites ordenados en dicho artículo 235 destaca en su regla cuarta la notificación personal de la iniciación del procedimiento a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, o en su defecto a las personas determinadas en el artículo 202 del Reglamento Notarial y el hecho de exigirse que se practique una notificación en forma tan rigurosa tiene su fundamento en la propia esen-

cia de este procedimiento extrajudicial, y que antes se ha expuesto, a fin de proteger a estos terceros durante la sustanciación del mismo, no queden indefensos y puedan ejercer las facultades que a través de ese conocimiento la Ley les reconoce.

5. La circunstancia de que no se haya practicado la notificación al titular de la anotación preventiva de embargo practicada con posterioridad a la de la hipoteca ejecutante, por desconocimiento de su domicilio, supone la omisión de un trámite fundamental, no imputable indudablemente su desconocimiento al Notario ante quien se sigue el procedimiento, pero que no impide el que debiera haberse paralizado su tramitación hasta poder realizarla en la forma establecida en el artículo 202 del Reglamento Notarial, dados todos los intereses en juego, máxime cuando de los escritos del recurso, y de la certificación de cargas expedida se deduce que el anotante del crédito sobre la finca de ejecución, ha instado a su vez judicialmente la suya, con las consecuencias que ello podría originar.

6. Por último, es cuestión diferente la suspensión del procedimiento por las causas que señala el artículo 132 de la Ley Hipotecaria (al que se remite el artículo 236 del Reglamento Hipotecario) del hecho de que por no haberse cumplido uno de los trámites necesarios del procedimiento, exista un obstáculo que ha impedido su normal desarrollo.

La Dirección General ha acordado confirmar el acuerdo apelado.

III. COMENTARIO.—No es frecuente encontrar una Resolución referente al proceso extrajudicial de ejecución hipotecaria, como ocurre con esta (que yo sepa la última es del año 1939, y por lo tanto, anterior a la Ley Hipotecaria de 1944-1946, y a su Reglamento de 1947). Y no es frecuente por dos razones fundamentales: Por un lado su escasísima aplicación (a pesar de que suele pactarse su posibilidad en la mayoría de las escrituras de hipoteca; en las otorgadas por instituciones financieras se ha convertido prácticamente en una cláusula de estilo); y por otro porque la regulación del mismo hoy en día es tan minuciosa en el Reglamento Hipotecario, que no parece fácil que se produzcan dificultades de interpretación en sus reglas, como, sin embargo, se ha producido en el supuesto examinado por la Resolución (salvo la dificultad de determinar qué personas deben ser notificadas, como veremos).

A pesar de que como digo antes es frecuente su pacto, no lo es su aplicación, como por otra parte no podía ser de otra forma, porque con este procedimiento de ejecución «rechina» más de un principio hipotecario, y alguna norma procesal, especialmente en el supuesto de aparecer terceros, como ocurre en este caso. Es de sobra conocido el origen histórico de la admisión de este procedimiento, inicialmente por la Jurisprudencia (por ejemplo, Sentencias del TS de 21 de octubre y 3 de noviembre de 1902, o Resoluciones de 28 de noviembre de 1893, 5 de diciembre de 1903, etc.), basándose fundamentalmente en el artículo 1.872 del Código Civil, hasta su expreso reconocimiento por el Reglamento de 1915, que lo reguló en su artículo 201. Interesa resaltar cómo este Reglamento lo admitió, pero sólo para el supuesto de que **NO HUBIERA SURGIDO NINGUN TERCERO POSTERIOR A LA INSCRIPCION DE LA HIPOTECA**. Esto llevó a MORELL, defensor de este procedimiento, a decir en conocida e ingeniosa frase que este procedimiento se había convertido en un castillo de naipes construido a duras penas para ser

destruido después. ROCA SASTRE, por su parte, con impecable lógica, sentenció que si no cabía su aplicación para el caso de aparición de terceros, su establecimiento se convertía en un pacto puramente personal, que no había que recoger en la inscripción de la hipoteca. Resulta evidente que con estas limitaciones era de casi nula aplicación, además de fácil de evitar por parte del deudor. Esta limitada introducción por parte del Reglamento de 1915 demuestra la «mala conciencia» del legislador al admitirlo. Curiosamente, sin embargo, permitió el establecimiento por los particulares de las reglas para su tramitación, fijando el citado artículo 201 sólo unas reglas fundamentales (nótese cómo dicho precepto disponía que... se observaran las reglas siguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.255 del Código Civil, con lo que las partes podían establecer reglas distintas). No obstante, resultaba evidente que las partes tampoco podían establecer cualesquiera reglas, sino que deberían respetar las normas esenciales establecidas en el Reglamento.

La Ley Hipotecaria de 1944-1946 admitió expresamente la posibilidad de pactar este procedimiento, «aún en el caso de que existan terceros», si bien sujetándose a los trámites fijados en el Reglamento Hipotecario. LA RICA (en sus comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria, hoy recogidos en el Libro Homenaje a dicho autor, editado por el Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores, tomo I, págs. 90 y siguientes) criticó fuertemente esta posibilidad en el caso de existir terceros, por entender que se desnaturaliza la función notarial, obligándola a invadir campos acotados reservados hasta ahora a la judicial. A favor de dicha novedad se manifestaron, sin embargo, autores tan caracterizados como ROCA SASTRE y ANGEL SANZ. Lo cierto es que el Reglamento Hipotecario, cumpliendo el mandato legal, reguló este procedimiento en sus artículos 234, 235 y 236. La tramitación propiamente dicha se contiene en el segundo de dichos preceptos, que en su primer párrafo ya dice que el procedimiento se ajustará NECESARIAMENTE a las reglas que a continuación establece, suprimiendo, por tanto, la relativa libertad que a este respecto admitía el Reglamento de 1915, como vimos, compensando con ello la posibilidad de su aplicación aun en el caso de aparecer terceros.

Centrándonos ya en el recurso, el mismo se ha planteado precisamente en un supuesto de aparición de terceros. Antes de examinar la regla cuarta del artículo 235, que regula la notificación a estos terceros, veamos brevemente la regla tercera, que en su segundo párrafo ordena al Registrador hacer constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca la expedición de la certificación en la que entre otros datos constará «la circunstancia de que no se entenderá dicho procedimiento con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca». ¿Significan estas palabras que el procedimiento NO PUEDE SEGUIRSE contra un tercer poseedor de la finca? CHICO ORTIZ (*Estudios de Derecho Hipotecario*, Madrid, 1982, tomo II, pág. 984) así parece sugerirlo, siguiendo a RUIZ ARTACHO (este último en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1953, pág. 525). En sentido contrario se manifiesta ROCA SASTRE (en su *Derecho Hipotecario*, tomo IV, 2.ª, séptima edición, página 1088), entendiendo que la expresión empleada por el Reglamento no quiere decir que esté prohibido entender el procedimiento con los adquirentes posteriores, pues rige entonces el artículo 134 de la Ley

Hipotecaria, queriendo dichas palabras decir que por iniciativa del acreedor no será preciso dirigir el procedimiento contra un nuevo adquirente de la finca ejecutada. En igual sentido parece manifestarse LA RICA, quien equipara esta nota con la de la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

Vimos antes cómo la utilización de este procedimiento aun en el caso de existir terceros es una novedad de la Ley Hipotecaria de 1944-1946, y es precisamente en este punto donde el procedimiento bordea los principios hipotecarios y procesales. Aborda la cuestión la regla cuarta del artículo 235 exigiendo la notificación del procedimiento a los titulares de derechos «inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, no preferentes a ésta». Prescindiendo por ahora de la forma de hacerse la notificación, veamos a quién hay que notificar. La regla lo dice bien claro: A los titulares de derechos anotados o inscritos con posterioridad, no preferentes a la hipoteca, añadiendo que para la determinación de cuáles sean los asientos posteriores y no preferentes, se estará a lo dispuesto en el artículo 227 del propio Reglamento (establece este precepto que se considerarán preferentes a los efectos del artículo 131 de la Ley las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor). Pues bien, la regla dice bien claro a quién hay que notificar, pero la aplicación en la práctica de esta regla no sólo no resultará siempre tan clara, sino que muchas veces será extremadamente difícil. Por lo pronto, al igual que no hay que notificar a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad pero que sean preferentes, a la inversa habrá que notificar a los titulares de derechos inscritos o anotados con anterioridad a la hipoteca, pero que no sean preferentes a ésta. Es decir, la necesidad de notificar o no vendrá determinada por el rango del derecho, que aunque normalmente deriva de la fecha de su inscripción o anotación, no siempre será así. Será el Notario quien, a la vista de la certificación del Registro, deberá decidir a quién es necesario notificar, asumiendo funciones que más bien corresponderían al Juez; de ahí que, como vimos, LA RICA hablase de la desnaturalización de la función notarial (igual ocurre con las cancelaciones que este procedimiento genera, como veremos). La determinación de la preferencia de los derechos, como digo, normalmente no planteará excesivas dificultades, pero puede no ser así: Basta pensar, por ejemplo, en la alteración del rango de los derechos por voluntad de las partes, cada día más frecuente, y con claro apoyo jurisprudencial; o la igualdad de rango de diversos derechos (sólo en materia de hipotecas puede verse el reciente trabajo de GONZÁLEZ LAGUNA y MANZANO SOLANO «Algunos problemas actuales de la hipoteca a la Ley de sus principios hipotecarios», hoy recogido en el tomo II de las *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*, editado por el Colegio de Registradores, páginas 1353 y sigts., en donde estudian los graves problemas que plantea la igualdad de rango en las hipotecas, o la división de fincas hipotecadas sin distribución de la responsabilidad, etc...). Estos y otros muchos ejemplos que podrían ponerse demuestran la peligrosidad de la utilización de este procedimiento en caso de existir terceros, y la necesidad de asumir el Notario funciones (y responsabilidades) que en principio le deberían ser ajenas. En todo caso el Registrador deberá extremar las precauciones

al calificar para determinar si se han realizado todas las notificaciones exigibles.

Veamos ahora LA FORMA DE HACERSE LAS NOTIFICACIONES: El Registrador en su nota alegó no acreditarse la notificación al titular de una anotación posterior, reiterando en su informe dicha falta de notificación. El Notario, por su parte, tras hacer un estudio doctrinal sobre las clases de notificaciones para apoyar su postura, justificó la no notificación por no conocerse el domicilio de la sociedad titular de la anotación, al no constar en el Registro, alegando que al ser el procedimiento extrajudicial un procedimiento registral «lo que no está en el Registro no está en el mundo». La Dirección General, confirmando el auto de la Audiencia, como no podía ser menos, ratifica la calificación registral. Y es que, como ya vimos antes, el actual artículo 235 del Reglamento Hipotecario expresa que el procedimiento habrá de ajustarse NECESARIAMENTE a las reglas que sienta, y entre éstas la cuarta no sólo exige que se haga la notificación a los titulares de cargas posteriores, sino que taxativamente ordena que la misma habrá de hacerse PERSONALMENTE, con arreglo al artículo 202 del Reglamento Notarial (hoy redactado en la forma que establece el Real Decreto 1209/1984, de 8 de junio). Caso de desconocerse el domicilio de la persona que debe ser notificada, como al parecer ocurría en el supuesto contemplado, el procedimiento no podrá continuar, sin que se trate de una suspensión del mismo, sino de la omisión de un trámite fundamental, como explícitamente establecen los fundamentos quinto y sexto de la Resolución.

Nótese cómo mientras la regla cuarta exige la notificación personal, la regla segunda habla de requerimiento notarial hecho al deudor en la forma establecida en el artículo 222, lo cual implica, con arreglo al párrafo segundo de dicho artículo que si no se conoce el domicilio del deudor, la notificación (notarial, nunca judicial, tratándose del proceso extrajudicial) se hará al administrador o al poseedor de hecho de la finca hipotecada, si fuera rústica, o al portero o alguno de los inquilinos si fuera urbana, incluso de no ser hallada ninguna de estas personas el requerimiento se tendrá por efectuado. LA RICA, comentando esta regla segunda del artículo 235, entiende que es dudoso que pueda fijarse por parte del deudor un domicilio a efectos de notificaciones, y en cuanto al tercer poseedor parece fuera de duda que el requerimiento ha de hacerse en su domicilio real.

Al exigir el artículo 235 la notificación personal, resulta claro que no será admisible efectuarla por medio de correo certificado, pues el propio artículo 202 del Reglamento Notarial en su párrafo quinto admite dicho sistema, «siempre que de una norma legal no resulte lo contrario». AVILA ALVAREZ (en su libro *el Instrumento Público en la Reforma de 1984*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1985, págs. 92 y 93) matiza cómo para que este precepto sea aplicable es necesario no sólo que la Ley no lo prohíba, sino que ni siquiera resulte de ella lo contrario; es decir, lo contrario a la posibilidad de la utilización del correo, como resulta evidente en el supuesto estudiado.

Plantea dudas de qué ocurrirá en el caso de que la persona que deba ser notificada tenga su domicilio en lugar donde el Notario ante quien se sustancia el procedimiento no pueda efectuar el requerimiento. ¿Qué Notario deberá entonces efectuar el requerimiento o la notificación en

su caso? LA RICA, y en el mismo sentido Roca Sastre, entienden que el requerimiento en todo caso habrá de hacerlo el Notario ante quien se sustancia el procedimiento, debiendo realizarse la notificación por acta del Notario competente para actuar en el lugar del domicilio del deudor o persona a quien deba notificarse, si bien por conducto del Notario ante el cual se siga el procedimiento. Esta laguna en la tramitación del procedimiento demuestra una vez más lo extraño que resulta su existencia y regulación. Lo que está fuera de toda duda, mucho más tras la Resolución que comentamos, es que si alguno de los titulares de inscripciones o anotaciones posteriores no puede ser notificado personalmente, el procedimiento no podrá continuar.

Termino con una alusión, aunque ello escape al tema planteado en el recurso, a la anomalía que supone la regla décima del artículo 235, que prevé que la escritura de venta que se otorgue será título bastante para la cancelación de la inscripción de hipoteca y la de **TODOS LOS ASIENTOS POSTERIORES Y NO PREFERENTES A ESTA**. Pone de relieve Roca Sastre cómo esto supone una extraordinaria facilidad cancelatoria. Esta regla décima siempre me pareció una norma más que discutible, pues choca que un precepto reglamentario pueda contradecir normas legales claras, como, por ejemplo, el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, cuyo primer párrafo establece que las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, y, sin embargo, al amparo de la citada regla décima podrán perfectamente cancelarse anotaciones preventivas vigentes, ordenadas por mandamiento judicial, en base a una escritura pública de venta. Además, a pesar de o decirlo así dicha regla entiendo, con Chico Ortiz, que habrán de cancelarse igualmente todos los asientos posteriores a la nota marginal en que se hizo constar la iniciación del procedimiento, puesto que éste no se entenderá con sus titulares.

M. C. M.

NO ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN DE LA DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO A LOS ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS EN ÉL INTEGRADAS, CUANDO DICHA COMUNIDAD CONSTITUYA UN CONJUNTO PATRIMONIAL CON EL QUE SE EJERCE UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL POR LOS CONDUEÑOS.

Resolución de 18 de abril de 1986 (B. O. del E. de 14 de mayo).

I. Hechos.—En escritura autorizada el día 18 de octubre de 1983 por don Ramón Alarcón Cánovas, Notario de Cieza, los hermanos don José y don Jesús Torres Piñera procedieron a extinguir la comunidad de bienes existente entre ellos, y en la que se incluían diversos inmuebles construidos por aquéllos y posteriormente arrendados.

Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad de Murcia, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento en cuanto a las fincas números 9, 10, 18, 20, 21 y 22 de las radicantes en este Distrito Hipotecario, en los libros, folios y bajo los números de fincas e inscripciones que se indican al margen de sus