|  |  |
| --- | --- |
| Auto | 97/2017 |
| Fecha | de 19 de junio de 2017 |
| Sala | Sala Primera |
| Magistrados | Don Juan José González Rivas, don Andrés Ollero Tassara, don Santiago Martínez-Vares García, don Alfredo Montoya Melgar, don Cándido Conde-Pumpido Tourón y doña María Luisa Balaguer Callejón. |
| Núm. de registro | 6694-2016 |
| Asunto | Recurso de amparo 6694-2016 |
| Fallo | Ordenar la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Arona ha de expedir el mandamiento oportuno, para que pueda practicarse la misma en relación con el inmueble a que se refieren las presentes actuaciones. |

**AUTO**

**I. Antecedentes**

1. Mediante escrito registrado en este Tribunal el 28 de diciembre de 2016, el Procurador de los Tribunales don Javier Lorente Zurdo, en nombre y representación de Lorerecan, S.L., interpuso recurso de amparo contra el Auto de 6 de diciembre de 2016 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Arona, que desestimó el incidente de nulidad de actuaciones formulado por la recurrente, en el que denunciaba la indefensión sufrida en el procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 454-2012, por no haber sido emplazada en su domicilio. Por otrosí, solicitó la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad correspondiente al inmueble subastado en el referido procedimiento.

2. Los hechos de los que trae causa la demanda de amparo son, en síntesis, los siguientes:

a) Por Auto de 25 de abril de 2012, el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Arona despachó ejecución a favor de CaixaBank, S.A., sobre determinada finca rústica inscrita en el Registro de la Propiedad de Arona, en el procedimiento núm. 454-2012 seguido en virtud de demanda de ejecución hipotecaria formulada por dicha entidad bancaria contra la prestataria deudora (doña E.M.G.) y contra la sociedad recurrente en amparo, en calidad de hipotecante no deudora.

La notificación de la demanda de ejecución y el requerimiento de pago solo se intentó en la finca hipotecada, fijado en la escritura pública de préstamo hipotecario como domicilio de la deudora a efectos de notificaciones (no se intentó en el domicilio de Lorerecan, S.L., que figuraba también en la escritura del préstamo hipotecario). La diligencia de notificación y requerimiento de pago se practicó el 12 de mayo de 2012, entendiéndose con el ocupante de la finca, que manifiesta que doña E.M.G., “se encuentra actualmente en Colombia y sin perspectiva de regresar en años, si bien se compromete a hacer llegar a la demandada copia de las actuaciones”.

b) Sin más trámites, el Juzgado ordenó la práctica del emplazamiento y requerimiento de pago de ambas ejecutadas (deudora e hipotecante no deudora) por edictos, que fueron publicados en el tablón de anuncios del Juzgado el 8 de septiembre de 2014. En la misma fecha se fijó la subasta del inmueble para el día 28 de noviembre de 2014, citándose a las ejecutadas a los efectos correspondientes en el tablón de anuncios del Juzgado; también se intentó la notificación por vía postal el 26 de noviembre de 2014 en el domicilio de la finca hipotecada, de nuevo infructuosamente. La subasta se celebró el día fijado y quedó desierta, solicitando la entidad bancaria ejecutante que le fuese adjudicada la finca en calidad de ceder el remate a un tercero, lo que así fue acordado por el Juzgado mediante decreto de 11 de enero de 2016, resultando finalmente adjudicataria la entidad Buildingcenter, S.A.U. (filial de CaixaBank, S.A.).

c) La sociedad demandante de amparo, al conocer la adjudicación de la finca en cuestión a la entidad Buildingcenter, S.A.U., procedió con fecha 17 de septiembre de 2016 a personarse en los autos de ejecución hipotecaria núm. 454-2012 y, seguidamente, mediante escrito presentado el 27 de septiembre de 2016, interpuso incidente de nulidad de actuaciones, el que denunciaba la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) por la indefensión sufrida en el referido procedimiento, al no haber sido emplazada en su domicilio, que constaba en la escritura pública del préstamo hipotecario, y no haber podido, en consecuencia, ejercer su derecho de defensa.

d) El Juzgado desestimó el incidente de nulidad por Auto de 6 de diciembre de 2016, razonando que la diligencia de notificación y requerimiento de pago se practicó válidamente, conforme a lo previsto en los artículos 682.2 y 686 de la Ley de enjuiciamiento civil (LEC), en el domicilio a efectos de notificaciones que consta en la escritura pública del préstamo hipotecario.

3. La sociedad recurrente alega en su demanda de amparo la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), por la indefensión que dice haber sufrido en el procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 454-2012, tramitado inaudita parte, por no haber recibido notificación alguna, ni siquiera de la subasta del inmueble, que quedó desierta, adjudicándose CaixaBank, S.A., el inmueble, por un valor muy inferior al real, en calidad de ceder el remate a un tercero, que finalmente resultó ser su filial Buildingcenter, S.A.U. La recurrente alega que la notificación en el domicilio de la prestataria deudora fijado en la escritura de préstamo hipotecario (la propia finca hipotecada) no puede servir para emplazar a la hipotecante no deudora, que tiene su propio domicilio, reflejado en la propia escritura de préstamo hipotecario, además de figurar en el Registro Mercantil, y ser conocido por la entidad bancaria ejecutante. De haberse intentado la notificación personal en su domicilio, la hipotecante no deudora habría podido, además de oponerse a la ejecución, haber saldado la deuda de la prestataria y adjudicarse la propiedad de la finca.

Por otrosí, conforme a lo previsto al artículo 56.3 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional (LOTC), la recurrente solicita la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad de Arona, para evitar un perjuicio de imposible reparación si se diera el caso de que la entidad adjudicataria del inmueble lo vendiera a un tercero de buena fe, que pudiera quedar protegido por el artículo 34 de la Ley hipotecaria, haciendo perder al recurso de amparo su finalidad.

4. Por providencia de 22 de mayo de 2017, la Sala Primera de este Tribunal acordó la admisión a trámite de la demanda de amparo y asimismo acordó, mediante providencia de la misma fecha, la formación de la correspondiente pieza separada de medidas cautelares, concediendo un plazo común de tres días a las partes y al Ministerio Fiscal para formular alegaciones sobre la anotación preventiva de la demanda que se solicita (art. 56 LOTC).

5. Por escrito que tuvo entrada en este Tribunal el día 26 de mayo de 2017, el Procurador de la sociedad recurrente solicitó que se acordara la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad de Arona, con la finalidad de que el inmueble subastado y rematado en el procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 454-2012 no pudiera ser transmitido por la entidad adjudicataria a terceros de buena fe, haciendo perder a este recurso de amparo su legítima finalidad.

6. El Ministerio Fiscal, por escrito registrado en este Tribunal el 5 de junio de 2017, considera que procede acceder a la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad de Arona, como solicita la recurrente. Recuerda que el Tribunal Constitucional se ha pronunciado en diversas ocasiones a favor de acordar, de oficio o instancia de parte, la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad a fin de garantizar los derechos de los demandantes de amparo frente a eventuales actos de disposición, mediante el anuncio registral a terceros interesados de la pendencia del proceso constitucional, con sus eventuales consecuencias sobre los derechos inscritos (AATC 18/2012, de 30 de enero; 282/2014, de 17 de noviembre; 29/2015, de 16 de febrero; 50/2015, de 2 de marzo, y 95/2015, de 25 de mayo, entre otros). Señala el Ministerio Fiscal que en el presente caso la demanda de amparo está basada en la lesión del artículo 24.1 CE por falta de comunicación a la recurrente de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, habiendo sido adjudicada la finca subastada a la entidad ejecutante, CaixaBank, S.A., que a su vez la cedió a la entidad Buildingcenter, S.A.U. El Ministerio Fiscal estima que ante la eventualidad de una trasmisión del inmueble a terceros de buena fe resulta procedente la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad, conforme a la citada doctrina constitucional.

##### II. Fundamentos jurídicos

1. Único. Como ponen de relieve la sociedad recurrente y el Ministerio Fiscal en sus alegaciones, la actual titularidad del inmueble objeto de ejecución hipotecaria a favor de Buildingcenter, S.A.U., pudiera dar lugar a la enajenación del mismo a terceros de buena fe, lo que perjudicaría la finalidad del amparo y haría enormemente dificultosa y gravosa la recuperación del inmueble, por lo que resulta necesaria la publicidad de la existencia del proceso constitucional pendiente. Procede pues aplicar al presente supuesto la consolidada doctrina constitucional en virtud de la cual este Tribunal está facultado para acordar la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad (por todos, AATC 18/2012, de 30 de enero; 217/2012, de 26 de noviembre; 276/2013, de 2 de diciembre, y 95/2015, de 25 de mayo), a fin de garantizar el derecho de los demandantes de amparo ante eventuales actos de disposición, mediante el anuncio registral frente a terceros de la pendencia del recurso de amparo, con sus eventuales consecuencias sobre los derechos inscritos. Se trata de una medida cautelar que este Tribunal, de conformidad con el artículo 56.3 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, puede adoptar a instancia de parte, con fundamento en el artículo 42.1 de la Ley hipotecaria y una de cuyas finalidades es que el Registro de la Propiedad sea fiel trasunto de la realidad jurídica —en este caso, la pendencia del presente proceso constitucional— y, por ende, un eficaz instrumento de seguridad jurídica.

Por todo lo expuesto, la Sala

ACUERDA

Ordenar la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Arona ha de expedir el mandamiento oportuno, para que pueda practicarse la misma en relación con el inmueble a que se refieren las presentes actuaciones.

Madrid, a diecinueve de junio de dos mil diecisiete.