

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**14146** *Resolución de 7 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Priego de Córdoba, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por doña María del Carmen Quirante Funes, notaria de Priego de Córdoba, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, don Miguel Román Sevilla, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca.

**Hechos****I**

Mediante acta autorizada por la notaria de Priego de Córdoba, doña María del Carmen Quirante Funes, iniciada el día 29 de abril de 2016, con el número 316 de protocolo, y concluida mediante acta de conclusión de expediente de rectificación de cabida de finca, el día 27 de septiembre de 2016, con el número 663 de protocolo, se tramitó el procedimiento regulado en el apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de descripción de la finca registral número 17.734 de Priego de Córdoba.

**II**

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba, acompañado de acta de rectificación de otra anterior, autorizada por la misma notaria el día 6 de abril de 2017, número 267 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral desfavorable Presentación: El acta de finalización e expediente de rectificación de cabida otorgada en Priego de Córdoba el día 27/09/2016 ante el Notario doña María del Carmen Quirante Funes, bajo el número 663/2016 de su protocolo que ha sido presentado, en unión de escritura de rectificación otorgada en esta ciudad el día seis de abril de dos mil diecisiete, ante la Notario doña María del Carmen Quirante Funes, número 267 de su protocolo, a las 13:15 horas del día 21/06/2017, asiento 504 del Diario 130, por doña F. S. C., (...) ha sido objeto de la siguiente calificación: Examinada la capacidad de las partes otorgantes, la legalidad de las formas extrínsecas del documento en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la validez del acto dispositivo contenido en la escritura por lo que resulta de ella y demás asientos del Registro, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria se califica desfavorablemente por lo que no se practica la inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos No se ha practicado correctamente notificación a determinados sujetos de notificación obligatoria, como son los titulares registrales de dominio y cargas de las fincas colindantes señaladas en la certificación registral, es decir, de las fincas 48.397 y 17.885. La notificación se limita a los Presidentes de las respectivas comunidades de propietarios, de forma directa a través del BOE, sin intentar la notificación personal a cada uno de ellos. Fundamentos de Derecho El artículo 201 de la Ley Hipotecaria se remite, en materia de notificaciones, al artículo 203 de la misma Ley Hipotecaria. El Apartado Quinto de dicho artículo 203 prevé los sujetos de notificación obligatoria, entre los que se encuentran todos los enumerados en los Hechos anteriores. A su vez, la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2015 establece que: «Los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes

Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el 'Boletín Oficial del Estado' con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.» Por su parte, el artículo 42 de la Ley 39/2015 establece en su Apartado Segundo que: «Cuando la notificación se practique en el domicilio del interesado, de no hallarse presente éste en el momento de entregarse la notificación, podrá hacerse cargo de la misma cualquier persona mayor de catorce años que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Si nadie se hiciera cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó la notificación, intento que se repetirá por una sola vez y en una hora distinta dentro de los tres días siguientes. En caso de que el primer intento de notificación se haya realizado antes de las quince horas, el segundo intento deberá realizarse después de las quince horas y viceversa, dejando en todo caso al menos un margen de diferencia de tres horas entre ambos intentos de notificación. Si el segundo intento también resultara infructuoso, se procederá en la forma prevista en el artículo 44.» Del juego de estos preceptos resulta que la notificación directa, a través del BOE, sólo es posible cuando los interesados, o sus domicilios, resulten desconocidos. En otro caso, se estima imprescindible realizar la notificación personal, realizando dos intentos sucesivos en caso de ser necesario. En ningún caso puede considerarse que un interesado o su domicilio son desconocidos cuando su identidad y domicilio constan en el Registro de la Propiedad. En otro caso, bastaría que el promotor del acta manifestase desconocer a todos los sujetos, o su domicilio, para defraudar la finalidad de la norma. Por tanto, es preciso que el Notario autorizante acredite la notificación directa y, caso de ser necesaria una segunda notificación, a los titulares registrales de dominio y cargas de las fincas colindantes señaladas en la certificación registral, es decir, de las fincas 48.397 y 17.885. Se da la circunstancia de que dichas fincas han sido divididas horizontalmente, por lo que tendrán que ser notificados los titulares del dominio y las cargas de todas y cada una de las fincas que integran las respectivas comunidades de propietarios. No basta, a tal efecto, la notificación a los Presidentes de las Comunidades de propietarios, pues el mismo no representa a los titulares del dominio a estos efectos, ni por supuesto a los titulares de cargas. Y de acuerdo con los citados artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, es necesario que, una vez transcurrido el plazo de un mes desde la última notificación/publicación de edicto a que nos referimos, el Notario levante acta accediendo a la pretensión, siempre que no se haya formulado oposición. Para conocimiento de los titulares registrales que deben ser notificados, y de sus domicilios en el Registro, habrá de solicitarse certificación registral. Prórroga del asiento de presentación: Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación antes mencionado durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra esta calificación (...) Priego de Córdoba, once de julio del año dos mil diecisiete. El Registrador Fdo.: Miguel Román Sevilla».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María del Carmen Quirante Funes, notaria de Priego de Córdoba, interpuso recurso el día 10 de agosto de 2017 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Primero. El Registrador, en su calificación, se remite en cuanto a la forma de hacer las notificaciones a la Ley 39/2015, cuando las notificaciones realizadas

por los Notarios deben acogerse a lo dispuesto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, como han reconocido Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 5 de marzo de 2012 y 6 de marzo de 2017. Segundo. En relación a la finca 17.885, en la certificación registral consta que fue construido por don F. M. y don J. A. E. B. Al no existir una verdadera comunidad de propietarios, ambos propietarios fueron notificados personalmente. don J. A. E. B. el catorce de julio de dos mil dieciséis, y don F. M. E. B. a través de apoderada con poder general el diecinueve de julio de dos mil dieciséis, de acuerdo con el artículo 202 del reglamento Notarial: «La diligencia podrá practicarse en cualquier lugar distinto del designado, siempre que el destinatario se preste a ello y sea identificado por el notario.» Por todo ello, debe entenderse cumplida la exigencia de notificación personal exigida por el Registrador en su nota de calificación. Tercero. Respecto a la finca 48.397, la notificación se hace personalmente a la Presidenta de la Comunidad de Propietarios. Consideramos que es suficiente, ya que tanto en la certificación registral como en la certificación catastral quien aparece como colindante no son los propietarios individuales, sino la comunidad de propietarios. Si fueran colindantes los propietarios individuales debería aparecer así en dichas certificaciones. El suelo es un elemento común esencial de la propiedad horizontal, ex artículo 396 del Código Civil, y conforme al artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal «El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.» Solo puede entenderse como colindantes a todos los propietarios, no como propietarios individuales de sus elementos privativos, sino como miembros integrantes de la comunidad de propietarios. En otro caso solo podría entenderse como colindantes, no a todos ellos, sino únicamente a los propietarios que materialmente colinden con la finca cuya superficie se modifica, pues realmente serían los únicos afectados. Y como miembros de la comunidad de propietarios, su representante es el presidente. Si se ha admitido la posibilidad de que la comunidad de propietarios pueda comparecer en juicio y ser titular de anotaciones de embargo (así Resolución de tres de marzo de dos mil ocho), y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en su artículo 8, reconoce capacidad a las comunidades de propietarios en cuanto a los elementos comunes del edificio, nada impide que puedan ser también sujetos de notificaciones, en relación a los elementos comunes, como sucede en este caso. Cuarto. En cualquier caso, respecto al supuesto de este recurso, en el requerimiento inicial expresamente se solicita del Registro de la Propiedad: «los datos que obren en dicho Registro sobre la identificación personal y domicilios de los colindantes de la finca». Si dicha información no se remitió en la certificación registral, no puede el Registrador exigirla con posterioridad. Y no puede presumirse que hay fraude de la norma cuando solicitada dicha información no se ha suministrado por el Registro en el momento oportuno. El Registrador debe dar los datos de los titulares registrales colindantes en la certificación que expide, ya que si bien no se recoge expresamente en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, ya que este artículo se refiere a la inmatriculación, donde no hay colindantes registrales, si se deduce del artículo 200 de la misma Ley, que al tratar del deslinde de fincas inscritas sí exige «que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas». Por lo tanto, no se puede obligar al promotor del expediente a otras actuaciones posteriores para la identificación de los titulares de cada uno de las entidades que integran la propiedad horizontal, si no se han proporcionado por el Registrador, y debe entenderse que la notificación por medio de edictos es suficiente en este caso. Quinto. Por último, en cuanto a la exigencia del Registrador que los datos personales y de domicilio de los titulares colindantes registrales deba pedirla el promotor del expediente por certificación registral considero que es excesiva. En ningún sitio se obliga a pedir para la tramitación del expediente otra certificación registral que la recogida en la regla tercera del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, y el artículo 222 de a misma Ley establece en su apartado 2: «La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación,»; por lo que el promotor del expediente será quien deba elegir el modo en que quiere la información».

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201, 203, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 202 y 206 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio, 28 de noviembre y 20 de diciembre de 2016 y 16 de enero y 3 y 6 de abril de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si en la tramitación de un expediente notarial de rectificación de descripción de fincas es defecto que impida la inscripción la realización de las notificaciones a los titulares de fincas colindantes, que están divididas horizontalmente, si están dirigidas al presidente de la comunidad de propietarios, mediante edictos publicados en el Tablón Único Edictal del «Boletín Oficial del Estado».

El registrador considera las notificaciones efectuadas no son correctas, señalando dos defectos: en primer lugar, porque deberían dirigirse a los titulares del dominio y las cargas de todas y cada una de las fincas que integran las respectivas comunidades de propietarios, no bastando, a tal efecto, la notificación a los presidentes de las comunidades de propietarios, y, en segundo lugar, porque no se ha intentado la notificación personal previamente a la edictal.

2. El artículo 201, apartado 1, de la Ley Hipotecaria regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral y se remite en cuanto a su tramitación a las reglas que establece en el artículo 203.

Debe recordarse, como se indicó en la Resoluciones de 19 de julio de 2016 ó 28 de noviembre de 2016 (entre otras), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

En la regla quinta del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria se prevé como trámite del procedimiento la notificación a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas, en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

No se refiere, empero, el precepto, al modo concreto en que deben efectuarse las notificaciones y, a diferencia del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tampoco se pronuncia acerca del modo de proceder cuando las fincas colindantes se encuentran divididas horizontalmente.

En este punto dispone este último artículo citado que «cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los

titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal».

Cabe plantear, por tanto la aplicación analógica de esta previsión legal al procedimiento del artículo 201, considerando que este último no contiene una regulación a este respecto y existe una evidente identidad de razón entre ambos procedimientos.

Además de ello, no puede obviarse que la intervención de todos y cada uno de los titulares de dominio y cargas de cada elemento puede conllevar, un aumento de trámites, plazos y costes de este procedimiento que no se conviene con la finalidad para la que se dictó la Ley 13/2015 de 24 de junio, en la que se estableció el mismo, y que proclama en su Exposición de Motivos entre sus objetivos «dotar al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa».

Por tanto, debe considerarse que requerir tal notificación a todos y cada uno de los titulares de dominio y cargas de los elementos de un edificio dividido horizontalmente supone una exigencia desproporcionada en relación con la tutela de los intereses de los titulares de fincas colindantes, que es finalidad de este trámite, tutela que quedará suficientemente satisfecha con la notificación realizada al presidente de la comunidad de propietarios, que es quien ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten (artículo 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal).

Por todo ello, la calificación no puede mantenerse en cuanto a esta exigencia señalada como primer defecto.

3. En segundo lugar, procede analizar si es posible efectuar las notificaciones al presidente de la comunidad de propietarios del edificio colindante únicamente mediante edictos o si, como señala el registrador en su calificación, se precisa intentar previamente la notificación personal.

El artículo 206 del Reglamento Notarial dispone, en cuanto al modo de hacer las notificaciones notariales, que «las notificaciones o requerimientos previstos por las Leyes o Reglamentos sin especificar sus requisitos o trámites se practicarán en la forma que determinen los artículos precedentes. Pero cuando aquellas normas establezcan una regulación específica o señalen requisitos o trámites distintos en cuanto a domicilio, lugar, personas con quienes deban entenderse las diligencias, o cualesquiera otros, se estará a lo especialmente dispuesto en tales normas, sin que sean aplicables las reglas del artículo 202 y concordantes de este Reglamento».

El artículo 203, al que se remite el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, en su regla quinta dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

Por tanto, del precepto transcrito resulta que la notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

La remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203».

Asimismo, la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se refiere a estas formas de notificaciones que han de realizar tanto notarios como

registradores, al disponer que «los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

De las normas citadas resulta que, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación.

En el caso de este expediente, tal y como afirma la notaria recurrente, se ha efectuado la notificación de forma personal a los propietarios colindantes señalados en el acta de inicio del expediente, según resulta del contenido de las actas presentadas. En concreto, de la cuarta diligencia al acta de conclusión del expediente de 27 de septiembre de 2016, protocolo número 663, resulta que el día 14 de julio de 2016 se personó en la Notaría doña M. A. C., presidenta de la comunidad de propietarios de edificio colindante, a quien se le hizo entrega de la cédula de notificación correspondiente. Asimismo, consta en dicha diligencia que el mismo día se personó en la Notaría don J. A. E. B. y el día 19 de julio de 2016 se personó en la Notaría representante voluntario de don F. M. E. B., a quienes también se les hizo entrega de tal cédula de notificación, siendo ambos los que figuran en el procedimiento como propietarios del otro edificio colindante.

Por todo ello, este segundo defecto de la nota de calificación también debe ser revocado.

4. Finalmente, no cabe entrar a valorar el contenido de la certificación registral emitida a efectos del procedimiento por otro registrador ni si la subsanación realizada posteriormente en acta de rectificación implica un nuevo expediente que justifique la necesidad de repetir dichas notificaciones, pues tales cuestiones se han planteado en el informe del registrador y no en la nota de calificación.

Debe recordarse que es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello estas cuestiones no pueden abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 7 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.