

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6320** *Resolución de 23 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7, 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 don Andrés Martínez Pertusa, notario de Murcia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 7, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, 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 el notario de Murcia, don Andrés Martínez Pertusa, iniciada el día 8 de junio de 2017, con el número 1.400 de protocolo, y concluida mediante acta de conclusión de expediente de rectificación de cabida de finca, el día 21 de septiembre de 2017, con el número 2.141 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 número 4.243 de la Sección Sexta del Registro de la Propiedad de Murcia número 7.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, se suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos: Hechos: 1. Se presenta expediente notarial para la inscripción de exceso de cabida iniciado por Acta autorizada el día 8 de junio de 2017 por el Notario de Murcia don Andrés Martínez Pertusa, protocolo 1.400, y terminado por acta autorizada el día 21 de septiembre de 2017 por el indicado Notario, protocolo 2.141, a instancia de «Explotaciones Agrícolas Torre-Molina, S A», en el que se pretende la inscripción de un exceso de cabida de 57 áreas y 63 centiáreas en la finca registral 4.243 de la Sección 6.ª de este Registro, que se describe en la inscripción 2.ª como trozo de tierra secano en blanco situada en el término municipal de Murcia, partido de Gea y Truyols, que tiene de superficie cinco fanegas y seis celemines, equivalente a tres hectáreas, sesenta y ocho áreas, noventa y cuatro centiáreas, y que linda: Norte, porción de la finca matriz de la que ésta se segrega, que se adjudica a doña J. V. T.; Levante, viuda y herederos de don F. C.; Mediodía, J. A. C.; y Poniente, las de A. S., senda de herederos por medio para paso de carril de tres metros de ancho, que discurre a todo lo ancho de su lindero de Levante, a la finca de igual procedencia que se adjudica a doña J. V. T.; y que ahora se describe de forma totalmente coincidente con certificación catastral descriptiva y gráfica de 19 de mayo de 2017 que se incorpora al documento presentado, como trozo de tierra secano, CR Labor o labradío regadío, situado en término de Murcia, partido de Gea y Truyols, polígono 150, parcela 125, (...), que tiene una superficie de 42.657 metros cuadrados. Linda: Norte, parcela 107 del mismo polígono de «Proyectos Salsem, S.A.»; Sur, parcela 124 del mismo polígono de «Promociones Salpa-Milenium, S.L.»; y Este y Oeste, camino parcela 9007 del mismo polígono del Ayuntamiento de Murcia. Pero se observa que se ha tramitado todo el expediente (acta inicial, notificaciones, edictos...) tomando como

lindero norte, el catastral, esto es, «Proyectos Salsem, S.A.» y, sin embargo, en el acta final consta como lindero norte «Explotaciones Agrícolas Torre-Molina, S.A.». 2. No consta la notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, que son los mencionados en los linderos de la finca registral 4243; dichos colindantes registrales, no han sido notificados ni por correo certificado con acuse de recibo, al ignorarse su domicilio, ni por edicto publicado en el BOE, lo que actualmente puede solicitarse on line por Notarios y Registradores, y, además, sin coste alguno. 3. No consta la notificación a dos de los titulares de fincas catastrales colindantes, «Promociones Salpa Mielnium, S.L.» (sur) y «Proyectos Salsem, S.A.» (norte), ya que remitida la notificación por el Notario autorizante por correo certificado con acuse de recibo, han sido devueltas las cartas con la indicación de «ausente». 4. No consta la notificación a la persona de quien procede la finca, que es la mercantil «Promociones Salpa-Milenium, S.L.», por la razón expresada en el apartado 3. Fundamentos de Derecho: 1. Artículos 201-1 y 203-1 segunda de la Ley Hipotecaria; artículos 21 y 9 a) de la Ley Hipotecaria, 51-2 y 98 del Reglamento Hipotecario. 2. Artículos 201-1, 201-1b) y 203-1 quinta de la Ley Hipotecaria; artículo 202 del Reglamento Notarial; artículo 44-1 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas de 1 de octubre de 2015; artículo 199-1 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria; artículo 203-5 de la Ley Hipotecaria en la redacción anterior a la Ley 13/2015 de 24 de junio. 3. y 4. Artículos 201-1 y 203-1 quinta de la Ley Hipotecaria; artículo 202 del Reglamento Notarial y artículo 44-1 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas de 1 de octubre de 2015. Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...) Murcia, a 12 de Diciembre de 2017 La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Martínez Pertusa, notario de Murcia, interpuso recurso el día 26 de enero de 2018 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Hechos I) (...) II) A la vista de la certificación recaída son tres los defectos subsanables recogidos en la misma y que pasamos a examinar: II.1) Se ha tramitado todo el expediente (acta inicial, notificaciones y edictos) tomando como lindero Norte el catastral, esto es, Proyectos Salsem, S.A. y sin embargo en el acta final consta como lindero Norte Explotaciones Agrícolas Torre-Molina, S.A. Iniciado el expediente con el acta inicial número 1400/17 de mi Protocolo, efectivamente figura como lindero catastral Norte Proyectos Salsem. S.A. Expedida la certificación por el Registro de la Propiedad número 7 de Murcia, se hace constar expresamente en dicha certificación: Sexto: Se advierte que el lindero catastral norte- Proyectos Salsem, S.A. puede ser erróneo, siendo la titularidad de Explotaciones Agrícolas Torre-Molina, S.A, según resulta de acta inicial de Expediente de Dominio para rectificación de cabida y linderos del art. 201 de la Ley Hipotecaria, autorizada el día ocho de Junio de 2017, por el Notario de Murcia D. Andrés Martínez Pertusa, protocolo 1399, presentada bajo el asiento 100, del Diario 102 y que tengo a la vista. En este punto de la certificación el Registrador da cumplimiento al párrafo segundo de la regla tercera del art. 203 de la Ley Hipotecaria que establece: «El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en plazo de quince días, certificación». Resulta pues que el Registrador teniendo presentado en el Registro el número 1399 de mi Protocolo, que también ha sido objeto de recurso gubernativo, comprueba que el lindero Norte ya no es Proyectos Salsem, S.A., sino que es Explotaciones Agrícolas Torre-Molina, S.A. que ha adquirido a Proyectos Salsem, S.A. la finca colindante por el Norte, siendo Explotaciones Agrícolas Torre-Molina, S.A. la promotora del expediente de dominio. En consecuencia y persiguiéndose con el expediente la coordinación Catastro-Registro, ya no tiene objeto y es improcedente ubicar en el lindero Norte a Proyectos Salsem, S.A., cuando resulta claramente de los títulos presentados en el Registro y comprobados y advertidos por el Registrador al

expedir la certificación que el titular dominical de la parcela colindante por el norte es Explotaciones Agrícolas Torre-Molina, S.A. Considero que por esta razón debe ser revocado el defecto número 1 de la nota de calificación. II.2) No consta la notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, que son los mencionados en los linderos de la finca registral 4243, dichos colindantes registrales no han sido notificados ni por correo certificado con acuse de recibo, al ignorarse su domicilio, ni por edicto publicado en el BOE, lo que actualmente puede solicitarse «on line» por Notarios y Registradores, y demás sin coste alguno. Como cuestión previa debemos plantearnos quienes son los titulares registrales colindantes a los que hay que notificar. Del contenido de la nota de calificación, se deduce que la Registradora entiende que son los mencionados en la descripción de la finca registral 4243. En mi opinión, esos colindantes, no son los colindantes registrales a los que se refiere la Ley Hipotecaria, ya que los que figuran en el título son los que eran colindantes cuando se produjo la adquisición de la finca, pero no necesariamente son los colindantes registrales actuales, verdaderos interesados en recibir la notificación. En el Acta inicial del expediente se hace constar expresamente en el apartado VI en cuanto a colindantes registrales que se desconoce las personas y domicilios que figuran como colindantes registrales. Esta afirmación exige que el Registrador de la Propiedad incluya en la certificación que envía al Notario, quienes son los colindantes registrales actuales, información que puede obtener de los datos que obran en el Registro de la Propiedad y en la cartografía que debe utilizar para la calificación. Así resulta del párrafo segundo de la regla tercera del art. 203 de la Ley Hipotecaria cuando establece que «El Registrador tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático»; por tanto para expedir la certificación el Registrador debe atender no solo a los documentos incorporados al Acta Notarial sino la consulta a su archivo, tanto literario como informático, de forma que las «bases gráficas y registrales» se configuran como un elemento auxiliar imprescindible para la calificación de un documento y, en nuestro caso, para la certificación registral que abre puerta a la continuación del expediente de dominio. La consideración de un Registro de la Propiedad moderno y actualizado no puede prescindir de datos tan importantes y en consecuencia debería haber certificado quienes son los titulares registrales de las fincas colindantes con indicación de su dirección para su notificación por el Notario. De lo expuesto nos encontramos con que el promotor del expediente desconoce quienes son los titulares registrales actuales y así se lo hace saber al Registro al solicitar la certificación. El Registro no certifica quienes son dichos titulares registrales actuales, en consecuencia, no pueden ser notificados ni por correo certificado con acuse de recibo ni por edicto de notificación personal. En este caso, entiendo que la publicación que se efectuó en el BOE anunciando la tramitación del expediente y la notificación que, discrecionalmente, puede hacer el Notario y que en este caso se hizo, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, deben ser estimadas como suficientes para cumplir el trámite de la notificación y en consecuencia debe revocarse el defecto número 1 de la nota de calificación. II.3) No consta la notificación a dos de los titulares de fincas catastrales colindantes. Proyectos Salpa Milenium, S.L. (Sur) y Proyectos Salsem, S.A. (Norte), ya que remitida la notificación por el Notario autorizante por correo certificado con acuse de recibo, han sido devueltas las cartas con la indicación de «ausente». Establece la regla quinta del art. 203 de la Ley Hipotecaria que el Notario notificará la pretensión «en la forma prevenida reglamentariamente», lo que anuncia un desarrollo posterior reglamentario de la forma de efectuar dicha notificación. No existiendo ese desarrollo debemos plantearnos como debe hacerse hasta entonces. Existen dos opciones, una que el Notario efectúe las notificaciones conforme a lo dispuesto en el art. 40 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la otra, defender que hasta que no se desarrolle reglamentariamente el Notario debe efectuar la notificación en la forma prevista en el Reglamento Notarial. Me inclino por esta segunda posibilidad que es la que siempre utiliza el Notario en todas sus notificaciones. Esta notificación se efectuó conforme al art. 202 del Reglamento Notarial. Estando ausente los notificados y dejado

aviso por el servicio de Correos que actuó como en las notificaciones debe actuar reglamentariamente, y no recogida la notificación por sus destinatarios, nos encontramos en la situación prevista en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2015 de 24 de Junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, que impone al Notario la publicación de un Edicto en el BOE. Llegados a este punto la siguiente cuestión a dilucidar es si es necesaria la publicación de un nuevo Edicto en el BOE, tras la publicación que ya se ha realizado en el mismo, anunciando la tramitación del procedimiento, en el que consta el nombre de la persona de la que proceden los bienes. En el preámbulo de la mencionada Ley de Reforma se cita expresamente como uno de sus objetivos «la simplificación de la tramitación administrativa». Entiendo que este principio debe presidir la interpretación de la Ley y en nuestro caso entender que la publicación efectuada del edicto en el BOE anunciando la tramitación del expediente y a mayor abundamiento la publicación que discrecionalmente realicé en el tablón de anuncios del Ayuntamiento deben entenderse como medios supletorios de notificación suficiente a la persona de quien procedan los bienes que voluntariamente se ha colocado en una situación de imposibilidad de notificación al no querer recoger la notificación de la que fue avisado por el servicio de correos. En consecuencia entiendo que este segundo defecto también debe ser revocado. II.4) No consta la notificación a la persona de quien procede la finca que es la mercantil Promociones Salpa Milenium, S.L., por la razón expresada en el apartado 3. Se reiteran aquí los argumentos recogidos en el párrafo anterior e igualmente se solicita la revocación del defecto por la misma causa. Fundamentos de Derecho Arts. 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, art. 202 del Reglamento Notarial».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Murcia número 7 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 y 326 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, 15 de diciembre de 2014, 15 de junio de 2015, 19 de julio, 28 de noviembre y 20 de diciembre de 2016 y 16 de enero, 3 y 6 de abril y 7 de noviembre de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un expediente notarial de rectificación de descripción de fincas.

La registradora opone como defectos que impiden la inscripción, en primer lugar, que en la descripción de la finca en los distintos trámites de publicidad y notificaciones del expediente consta una mercantil como colindante por el norte, pero en el acta final se describe la finca con un colindante diferente en dicho lindero; en segundo lugar, que no consta la notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, entendiéndose por tales a los mencionados en los linderos de la descripción de la finca registral 4.243, objeto del expediente, y por último, que no consta la notificación a dos de los titulares de fincas catastrales colindantes, «Promociones Salpa Mielnium, S.L.» (sur) y «Proyectos Salsem, S.A.» (norte), ya que remitida la notificación por el notario autorizante por correo certificado con acuse de recibo, han sido devueltas las cartas con la indicación de «ausente»; asimismo no consta la notificación a la persona de quien procede la finca, que es la misma mercantil «Promociones Salpa-Milenium, S.L.».

El notario autorizante recurre alegando en cuanto al primer defecto, que la variación en el lindero se debe al cambio de titularidad de dicha finca colindante que resulta de

forma fehaciente de otra acta de rectificación presentada en el Registro, con número consecutivo de protocolo y que el mismo registrador advirtió este cambio de titular al tiempo de expedir la preceptiva certificación al comienzo del procedimiento a la vista de dicho documento. Respecto al segundo defecto, alega el recurrente que los colindantes que figuran en la descripción literaria no están actualizados y que el registrador debe al expedir la certificación señalar cuáles sean los actuales, según los datos que obran en el Registro de la Propiedad y en la cartografía que debe utilizar para la calificación. Finalmente, en cuanto al tercer y cuarto defecto, considera el notario que las notificaciones a los colindantes catastrales (uno de los cuales coincide con la persona de quien procede la finca) se han efectuado en la forma prevista en el artículo 202 del Reglamento Notarial y que, ausentes los notificados y dejado aviso por el Servicio de Correos y no recogida la notificación por sus destinatarios, no es necesaria nueva publicación de edicto en el «Boletín Oficial del Estado», distinta de la que publicación genérica que ya se efectuó anunciando el inicio del procedimiento, en aras de la simplificación administrativa. Por ello considera que esta publicación sumada a la que discrecionalmente se realizó en el tablón de anuncios del Ayuntamiento deben entenderse como medios supletorios de notificación suficiente a la persona de quien procedan los bienes que voluntariamente se ha colocado en una situación de imposibilidad de notificación al no querer recoger la notificación de la que fue avisado por el Servicio de Correos.

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 el artículo 203.

El primer defecto señalado por la registradora se refiere a la falta de coincidencia en la descripción de la finca en cuanto al titular del lindero norte según se expresa en los distintos trámites del expediente, a diferencia del que se expresa finalmente en el acta de conclusión de dicho expediente, coincidiendo este último, además con el promotor de este expediente.

En cuanto a la relevancia de la coincidencia en los nombres de los titulares de los linderos, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General relativa a que «una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma» (Resoluciones de 15 de diciembre de 2014 y 15 de junio de 2015).

Actualmente debe tomarse en consideración la obligatoria inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en el procedimiento de rectificación descriptiva del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, según dispone la letra b) del precepto. Esta representación gráfica determina indubitadamente la ubicación y delimitación geográfica de la finca y, por tanto sus linderos, de manera que resultará indiferente en la descripción literaria la expresión del titular de la parcela catastral, pues lo relevante será la delimitación geográfica resultante de dicha representación gráfica georreferenciada, de la que también resultará la parcela o parcelas catastrales que sean colindantes.

Dicha representación gráfica es, además, objeto de específica publicidad en el curso de este tipo de procedimientos, no sólo al tiempo de efectuarse las notificaciones, sino

también con el sistema de alertas geográficas como medio adicional de garantía de publicidad para titulares colindantes. Así la regla séptima del artículo 203 (aplicable por remisión del artículo 201.1) dispone que «también se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos».

A ello debe sumarse la expresa advertencia que efectuó la registradora en la certificación expedida al comienzo del procedimiento, señalando el cambio de titular de la parcela catastral derivada de documentación pública presentada en el registro.

Todas las circunstancias expuestas determinan que el primer defecto no pueda mantenerse.

Cuestión distinta es la relevancia de quién sea dicho titular colindante a efectos de practicarse las preceptivas notificaciones en el curso del procedimiento, lo cual será tratado seguidamente al analizar los restantes defectos de la calificación que se recurre.

3. En cuanto al segundo defecto, se refiere a la ausencia de notificaciones a los titulares registrales colindantes. En primer lugar debe recordarse, como se indicó en la Resoluciones de 19 de julio o 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 203 de la Ley Hipotecaria (al que se remite el artículo 201.1) 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.

Se plantea específicamente en este recurso qué deba entenderse por colindante registral a estos efectos. Sobre esta cuestión debe partirse de la realidad de que actualmente conviven en el Registro fincas cuya representación gráfica se encuentra inscrita con otras que disponen de base gráfica archivada en cumplimiento de la normativa anterior a la Ley 13/2015 (anterior redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria e Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000) e incluso un tercer grupo de fincas que carecen en absoluto de representación gráfica alguna.

Por tanto, atendiendo a esta situación, y en respuesta a la cuestión planteada por el recurrente, en cuanto a qué se entiende por colindantes registrales que deban ser notificados, serán los que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, pero también lo serán en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada; siendo labor del registrador, tal y como indica el recurrente, determinar adicionalmente de forma más precisa cuáles sean las fincas registrales colindantes que puedan resultar afectadas acudiendo a la consulta de los índices u otros asientos relacionados con la finca (por ejemplo, notas marginales de segregación), cuando se disponga de esta información en el Registro. Todo ello deberá figurar en la preceptiva certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento, tal y como prescribe la letra c) del artículo 201.1, relacionado con el artículo 203, de modo que el registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación,

limitándose el contenido de las certificaciones a la rectificación cuya inscripción se solicita. En definitiva, en la misma, además de la descripción literaria, el registrador deberá expresar cuáles sean los colindantes según las representaciones gráficas existentes y también otros posibles colindantes que puedan resultar de la consulta de los índices u otros asientos.

En el caso de este expediente se omite toda notificación a los colindantes registrales, siendo los únicos que figuran en la certificación los resultantes de la descripción literaria, que debieron ser notificados. Por tanto, este defecto debe confirmarse, sin que pueda acogerse la alegación del recurrente sobre la innecesariedad de efectuar las notificaciones a los que figuran como colindantes en la descripción literaria de la finca, según ha quedado expuesto.

Y sin que por otra parte sea procedente en sede de recurso contra la calificación registral entrar a valorar si pueden existir otros colindantes registrales que debieran figurar en la certificación, pues esta cuestión queda en el ámbito de la responsabilidad del registrador al expedir dicha certificación, pero no constituye el objeto de este recurso (artículo 326 Ley Hipotecaria).

4. Se plantea como tercer y cuarto defecto la cuestión del modo de efectuar las notificaciones a los titulares de las fincas catastrales colindantes y de la persona de la que procede la finca. Esta cuestión ha sido ya tratada por esta Dirección General en la Resolución de 7 de noviembre de 2017.

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, último párrafo, 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 a los colindantes 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».

Este mismo régimen de notificaciones debe regir en cuanto a la persona de la que procede la finca y demás notificaciones previstas en el párrafo primero de la regla quinta del artículo 203, pues si bien este párrafo de la norma se remite a «la forma prevenida reglamentariamente», además de no existir desarrollo reglamentario del precepto, no puede llegarse a otra conclusión interpretando sistemáticamente las normas transcritas; y carece de lógica entender que existen dos regímenes diferentes de notificación según el destinatario de la misma en un mismo procedimiento, lo que haría de peor condición a unos frente a otros.

En definitiva, 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, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces 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, no concurre esta última circunstancia y, tal y como reconoce el recurrente, no se han efectuado los preceptivos dos intentos de notificación de forma personal a los titulares catastrales colindantes señalados en el acta de inicio del expediente (uno de los cuales es también la persona de quien procede la finca), según resulta del contenido de las actas presentadas (omitiéndose notificación alguna a los colindantes registrales según ha quedado expuesto en el fundamento anterior), en el que figura un único intento con devolución por el Servicio de Correos a las mercantiles destinatarias.

Pero es que, además, el edicto publicado no se trata de un edicto de notificación dirigido a los titulares cuya único intento de notificación resultó fallido, en los términos previstos en los preceptos citados, sino que se trata de un edicto dirigido, según reza el mismo, «a cualquier interesado». Este tipo de notificaciones edictales que se realizan con carácter supletorio deben estar nominalmente dirigidas a los interesados en la notificación, pues en otro caso conllevará una clara merma en sus garantías al no figurar el destinatario de la notificación, dificultando que pueda llegar a su conocimiento.

Por todo ello los defectos tercero y cuarto de la nota de calificación deben confirmarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación de la registradora en cuanto al primer defecto y confirmarla en lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 23 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.