

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3272 *Resolución de 1 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de un acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don Francisco García-Arquimbau Ayuso, notario de San Cristóbal de La Laguna, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, doña María Azucena Morales González, por la que se suspende la inscripción de un acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Se inició el día 4 de abril de 2017, ante el notario de San Cristóbal de La Laguna, don Francisco García-Arquimbau Ayuso, con el número 421 de protocolo, acta de inicio y tramitación de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 10.902 de El Rosario. Dicha finca registral resultaba inscrita a favor de don G. E. M., de nacionalidad suiza, casado con doña A. L. M., sujeto al régimen económico-matrimonial de su país. El nombrado don G. E. M. falleció el día 24 de octubre de 1987, sin haber otorgado testamento alguno en España. La citada esposa, doña A. L. M., falleció el día 14 de enero de 1988, sin que tampoco hubiese otorgado testamento en España. Manifiesta el promotor del expediente, don M. A. R. R. desconocer quiénes son los herederos del titular registral y de su esposa.

En acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto de finca inscrita, autorizada por el citado notario el día 26 de enero de 2018, con el número 89 de protocolo, constaba extendida diligencia decimotercera en la que el notario autorizante declaraba lo siguiente: «Que la vista de las pruebas practicadas, de las notificaciones y publicaciones realizadas, que constan con sus incidencias en las diligencias que anteceden, y no habiendo oposición por ninguno de los interesados con fecha de hoy, declaro que, a mi juicio, está suficientemente acreditada la posesión de la finca 10902 del Registro de la Propiedad de El Rosario por el requirente, don M. A. R. R., en base a los títulos que se han aportado estando, por lo tanto, justificada la pretensión del requirente en cuanto al dominio de la finca».

II

Presentadas el día 23 de julio de 2018 dichas actas en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Azucena Morales González, Registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife provincia de Santa Cruz de Tenerife, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria,

Previa calificación del documento que antecede, acta de conclusión de expediente de reanudación de tracto, autorizada por el Notario de La Laguna, don Francisco García-Arquimbau Ayuso, el día veintiséis de enero de dos mil dieciocho, número 89 de protocolo, en unión del acta de iniciación autorizada ante el citado Notario, el día cuatro

de abril de dos mil diecisiete, número 421 de protocolo y de escritura de compra autorizada por el indicado Notario de La Laguna, el día diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, número 1366 de protocolo, debidamente autoliquidada, así como remitida en la misma la comunicación a efectos de plusvalía; de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento para su ejecución, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del documento que antecede por los hechos a los que se aplican los siguientes Fundamentos de Derecho:

En la citada acta de iniciación, don M. A. R. R. solicita la reanudación del tracto interrumpido sobre la registral 10.902, que había adquirido por compra a don L. A. G. M., en la indicada escritura número 1365 de protocolo, quien a su vez, la había adquirido por compra a doña P. G. M., en escritura autorizada por el Notario de La Laguna, don Francisco García-Arquimbau Ayuso, el día catorce de marzo de dos mil dieciséis, número 270 de protocolo, habiéndola adquirido ésta por compra a doña A. L. M. en documento privado suscrito el día 1 de julio de 1987.

Del examen del Registro, se observa que la finca aparece inscrita a favor de don G. E. M. casado con doña A. L. M. habiéndose acreditado el fallecimiento de los mismos, según resulta de certificados de defunción que se incorporan en la citada acta, así como de los certificados de últimas voluntades acreditativos de no haber otorgado testamento.

1) Es necesaria la notificación a los herederos de los indicados causantes, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, apartado segundo punto 3:

"Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta el fallecimiento de éste, sus herederos debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos"; siendo requisito indispensable la notificación a los herederos de los titulares registrales.

2) En el acta de conclusión antes citada entre otros extremos, se hace constar según diligencia, que el Notario ha notificado la tramitación del expediente, mediante carta certificada a con L. M. J. C., don H. D. T., don G. P. B. V., don A. M. A., doña E. L. M. y doña J. M. G.; haciendo constar en la diligencia decimoprimer que ha transcurrido el plazo establecido en el apartado sexto del artículo 203 del Reglamento Hipotecario, sin que se haya formulado alegación alguna.

Del examen de los acuses de recibo incorporados se desprende lo siguiente, que se realizó la efectiva notificación a don L. M. y doña J., si bien la de don H., don A. y don G. aparecen como ausentes de reparto, así como la de doña E. por resultar la dirección incorrecta. Se advierte que en el acta de iniciación el Notario hizo constar como titular colindante de la registral 28.651 a don F. B. C., en lugar de don G. P. B. V., titular catastral, pudiéndose en este caso realizar la notificación al primero.

Es necesario un segundo intento de notificación según resulta de lo expuesto a continuación: El artículo 201 del Reglamento Notarial contempla la notificación notarial mediante carta certificada con acuse de recibo, conforme al cual, tal forma de notificación solo acredita el simple hecho del envío de la carta por correo, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, la entrega o remisión, así como la recepción por el notario del aviso de recibo, y, en caso, la devolución del envío por no haber podido realizarse la entrega. Pero, en cualquier caso, este medio de notificación no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el RD 1829/1999, de 3-12 -Reglamento regulador de la prestación de los servicios postales que, en el párrafo final de su artículo 32, señala que «el envío se considerará entregado, cuando se efectúa en la forma determinada en el presente Reglamento», sin que de esto resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación. Con cita de las Resoluciones de 30-1-2012 y 16-12-2013, señala la Dirección General que, ciertamente, en materia de notificaciones en méritos de un procedimiento administrativo; la jurisprudencia –STS 17-11-2003 y 28-6-2013– entiende

que cuando las comunicaciones por correo certificado con acuse de recibo son devueltas con las menciones «avisado ausente», «caducado» o «devuelto» se considera que hay falta de diligencia imputable al destinatario, y que por tanto, salvo prueba razonada y razonable de la imposibilidad de la recepción, la notificación es eficaz. Pero, advierte el Centro Directivo, hay que tener en cuenta que esta doctrina se refiere al procedimiento administrativo común, y a los efectos de no declarar caducado el expediente administrativo; pero que en el Reglamento Notarial existe otra forma de notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben extremarse las gestiones en averiguación del paradero del destinatario (STC 2-7-2007), y en esa vía no es otra que el procedimiento previsto en el art. 202 Reglamento Notarial. Por ello, habiendo resultado infructuoso el envío postal, el notario debe procurar realizar la notificación personal según resulta de Resolución 3-08-2017, dictada en materia mercantil).

Según Resolución de 17 de marzo de 2006, que aunque dictada para una transmisión de finca arrendada, resulta aplicable al caso, "no es imprescindible que las notificaciones hayan llegado a conocimiento efectivo del arrendatario, sino que la venta será inscribible con tal de que la notificación se haya producido con arreglo a las leyes, sin que sea exigible que haya llegado a conocimiento efectivo del arrendatario, dada la multiplicidad de vicisitudes que pueden darse y por las que la llegada de la notificación a su destino puede verse frustrada (ausencia del domicilio en el concreto momento de la personación del Notario, inexistencia de vecinos o portero que se haga cargo de la notificación, etc.)». Sin embargo, en Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 2007 se exige que la notificación al arrendatario sea efectiva, es decir, que éste ha de tener un conocimiento real, y no meramente formal o ficticio de la misma. Y por las Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo y 7 de julio de 2008 se derogó del artículo 203 del Reglamento Notarial el inciso que atribuía efectos de notificación a la negativa a recibir la notificación de persona distinta del interesado o su representante, porque «se aparta del régimen general de las notificaciones establecido en el art. 59 de la Ley 30/1992, en materia sujeta a reserva de ley, estableciendo un supuesto de notificación no previsto por la Ley e incompatible con la misma –la citada de 1992– la cual rige en defecto de regulación en la Ley Notarial» y además, porque «dicha previsión va en contra de la doctrina del Tribunal Constitucional que señala que la finalidad propia de la notificación es la de llevar a conocimiento de los interesados las decisiones que les afecten para que puedan adoptar las medidas que estimen oportunas, lo que puede justificar el darla por efectuada cuando los interesados o sus representantes son los que hacen inviable la notificación, de cuya existencia no obstante toman conocimiento; pero resulta altamente cuestionable si ello se produce por la negativa de un tercero". Con base en todo ello se considera válida la notificación efectiva a cualquier persona que se encuentre en el domicilio del interesado e incluso la no efectiva si se ha intentado dos veces, al menos una de ellas por correo con acuse de recibo –artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial–, pero sólo la negativa del interesado o la de su representante a recibirla –no de un tercero–, permite tenerla por efectuada.

3) En cuanto a la cabida del solar existe una reducción de cabida inferior al cinco por ciento, pudiendo procederse en su caso a la inscripción de la base gráfica georreferenciada alternativa, siguiendo lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, siempre y cuando se aporte tal base gráfica en el formado [sic] previsto en la Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, relativa a los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, referida al informe técnico debidamente validado por el Catastro.

4) En cuanto al exceso de la obra nueva que figura inscrita, podrá procederse a su inscripción cuando se haga declaración formal de tal obra, acreditando su antigüedad, por alguno de los medios previstos en el artículo 52 del RD 1093/87 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística: «A los efectos de lo dispuesto en este capítulo, se tendrá por técnico

competente: 1. El que por sí solo o en unión da otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación 2. El que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra. 3. Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes. 4. El técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función». Además en el certificado que se ha de aportar, debe constar que el mismo tiene facultades para certificar en edificación destinada a residencial; aportando además las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación de conformidad con el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Hay que tener en cuenta la reciente Resolución de la Dirección General de 5 de julio de 2016 que señala lo siguiente: "El artículo 202 de la Ley Hipotecaria, tras su reforma operada por la Ley 13/2015, establece que 'la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica'. A este respecto, este Centro Directivo, en Resolución de 8 de febrero de 2016, en relación al ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, señaló que conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015 'era en principio suficiente que la calificación registral comprobara que la edificación que se declara se encuentre íntegramente ubicada dentro de la finca en cuyo folio real se pide inscribir aquélla, y no se ubique ni extienda, ni siquiera en parte, fuera de esa finca. Y una vez comprobados tales extremos esenciales, y acreditado fuera de toda duda cuál es la finca dentro de la cual se encuentra físicamente la edificación que se declara, la normativa anterior no exigía, con carácter general, precisar la exacta ubicación o posición que ésta ocupe físicamente dentro de aquélla'. Además, incluso antes de la citada Ley 13/2015, ya resultaba plenamente aplicable el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, el cual, al regular los requisitos para la inscripción registral 'de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes', sí que exigía expresamente en su apartado a) que 'el Registrador comprobará (...) que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general'. Por otra parte, en los casos en los que la calificación registral acabe siendo favorable y se proceda a la inscripción de una edificación sin licencia pero presuntamente prescrita, el registrador habrá notificar y dar cuenta de tal inscripción 'al Ayuntamiento respectivo', porque así lo impone el propio artículo 20.4 de la Ley de suelo, y además, 'a la Comunidad Autónoma competente' y 'con los datos resultantes del Registro', porque así lo exige el artículo 51.3 del mismo cuerpo legal. Las exigencias y responsabilidades legales que tales preceptos imponen tanto a la calificación registral, como a la actuación posterior de la administración urbanística competente, justifican la conveniencia en muchos casos de que el interesado acredite y aporte al registrador la concreta ubicación geográfica de la superficie ocupada por la edificación cuya inscripción se solicita. Con esos antecedentes normativos, la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, y en particular, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, resulta más explícito, y proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que 'la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica'.

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que 'en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también' (por los registradores al Catastro) 'las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas'. En consecuencia, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será

requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia tiene en los casos de edificaciones 'antiguas' o aparentemente 'prescritas', también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

Estas faltas se califican de subsanables no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

Contra la precedente nota podrán (...)

El Rosario, a 14 de agosto de 2018. La Registradora (firma ilegible), María Azucena Morales González».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 3, doña Florinda Lorenzo Bonillo, quien resolvió, en fecha 3 de octubre de 2018, confirmar íntegramente la calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Francisco García-Arquimbau Ayuso, notario de San Cristóbal de La Laguna, interpuso recurso el día 2 de noviembre de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Antecedentes:

I. Con fecha 4 de abril de 2017, bajo número 421 de protocolo, don M. A. R. R. solicitó de mí, conforme a lo prevenido en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la tramitación de acta para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de la finca 10.902 de las inscritas en el Registro de la Propiedad de El Rosario, en los términos que resultan del citado protocolo (...) que se dan aquí por reproducidos.

II. Con fecha 26 de enero de 2018 concluí el acta solicitada, bajo número 89 de protocolo, (...) declarando que, a mi juicio, de acuerdo con los títulos de transmisión aportados y con la posesión pacífica acreditada, resulta justificada su pretensión de inscribir, a su nombre, el dominio de la finca 10.902 de las inscritas en el Registro de la Propiedad de El Rosario.

III. Con fecha 14 de agosto de 2018, doña María Azucena Morales González, Registradora del Registro de la Propiedad de El Rosario-área metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, resolvió suspender la inscripción del documento por los hechos que se citan en la nota de calificación (...)

IV. Que en forma y fecha solicité de la registradora a la que correspondía, de acuerdo con el cuadro de sustituciones, calificación sustitutoria que fue resuelta, con fecha 3 de octubre de 2018, confirmando en su totalidad la nota de calificación inicial.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 a 210 Ley Hipotecaria; artículos 201 a 206 del Reglamento Notarial; Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 14 de abril de 2016; 30 de agosto de 2017 y 17 de marzo de 2005; Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de Junio de 1997; Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Alegaciones:

Primera. El primer hecho por el que la señora Registradora suspende la inscripción es el incumplimiento de la obligación de notificar la tramitación del acta a los herederos de los titulares registrales de conformidad con lo establecido en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

A este respecto debe, en principio, recordarse que en el acta calificada consta, y se acredita, que la última inscripción registral es del año 1973 (hace 45 años); que los titulares registrales fallecieron en los años 1987 y 1988, respectivamente, que no otorgaron, en territorio español, disposición alguna de última voluntad y que no se conoce, por el promotor del expediente, la existencia de herederos de los titulares registrales.

Así mismo consta en el expediente que el único título de transmisión que interrumpe el tracto sucesivo es, precisamente, la compraventa formalizada, en documento privado, entre los señores M. y doña P. G. M. Si existiese, por lo tanto, la posibilidad de contactar con los herederos de los titulares registrales, nos encontraríamos en el supuesto regulado en la regla primera del citado artículo 208 LH y no se podría, por imperativo legal, continuar con el acta de reanudación de tracto sucesivo. Esto lo tiene reconocido la propia Dirección General de Registros y Notariado, así en Resolución de 14 de abril de 2016, para un caso similar, dice “Se impone una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de tracto del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de la interrupción del tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte de auto calificado, puede accederse a la inscripción”, y más adelante cuando concluye “En este sentido refuerza la anterior conclusión la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.”

De otro lado la remisión del apartado 3.º de la Regla 2.ª del artículo 208 LH a la Regla 5.ª, del apartado 1.º del artículo 203 del mismo cuerpo legal, lo es a su íntegro contenido, y este precepto dice “...el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos...”. Como ya ha quedado dicho los titulares registrales han fallecido y no se tiene conocimiento de causahabientes. Es evidente por lo tanto que no puede hacerse la notificación a los herederos y que el procedimiento reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, tenía previsto este supuesto cuando dice literalmente “si fueren conocidos” es decir no es requisito, para la continuación del procedimiento, la notificación en los supuestos en que los titulares o sus causahabientes no son conocidos. La interpretación, a mi parecer errónea, de la señora Registradora denegando la inscripción en aquellos supuestos en los que no se pueda comunicar con los titulares registrales o sus herederos (que es el caso más común en los supuestos de reanudación de tracto) haría

totalmente inviable la vía intentada por el artículo 208 LH para desjudicializar estos procedimientos.

Segunda. En el segundo hecho de la nota de calificación, que por la presente se recurre, la señora Registradora corrige al notario actuante, de un lado, por un error en las personas a las que se notifica y de otro por no haber intentado una segunda notificación. En relación a lo primero, una simple comprobación de la certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por este notario al inicio del procedimiento, con fecha 30 de marzo de 2017, e incorporada a la copia remitida al Registro, de acuerdo con la regla tercera del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, hubiera bastado para entender por qué la notificación se hizo a don G. P. B. V., en lugar de a don F. B. C., ambos con el mismo apellido y en el mismo domicilio. En cuanto a la afirmación, por la señora Registradora, de la necesidad de un segundo intento de notificación, se remite como fundamento de derecho al artículo 201 del Reglamento Notarial (supongo que se refiere al art. 202 del mismo cuerpo legal); a dos Resoluciones de esa Dirección General, una de 3 de agosto de 2017 (en materia mercantil) y otra de 17 de marzo de 2005 (relativa a un contrato de arrendamiento), trayendo, finalmente, al hilo de una sentencia del Tribunal Supremo, el artículo 59 de la Ley 30/1992, sobre procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas. En los expedientes que motivaron las Resoluciones citadas, ni el Registrador en su calificación, ni la Dirección General en su Resolución, pusieron en duda la actuación del notario. Se trata de dos supuestos (cese de administrador y derechos del arrendatario) en los que el conocimiento por los notificados tiene carácter imperativo. Lo mismo ocurre con el artículo 59 de la Ley 30/1992 (hoy derogada) que no se refiere a la notificación de trámites sino al conocimiento por los administrados de los de «Resoluciones y actos administrativos que afectan a sus derechos e intereses». Esta comunicación a los afectados, dentro del procedimiento del artículo 203 LH tiene, a mi entender, una lectura distinta que merece un análisis posterior.

Tercera. El artículo 202 RN regula dos tipos de actas. Las actas de notificación tienen por objeto transmitir a una persona una información o una decisión del que solicita la intervención notarial, y las de requerimiento, además, intimar al requerido para que adopte una determinada conducta. En ambos casos el legislador concede al notario la facultad de «siempre que de una norma legal no resulte lo contrario» efectuar las notificaciones en la forma que estime conveniente, entre ellas por correo certificado con acuse de recibo. No exige, en ningún caso, que la notificación se haga por segunda vez, salvo imperativo normativo que debe apreciar el propio notario.

Cuarta. Cuando la regla 5.ª del art 203 LH, en su mención a la «forma prevenida reglamentariamente» se remite al artículo 202 del Reglamento Notarial, lo hace a través del art 206 RN, que en su tenor literal dice: «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». En el supuesto que nos ocupa, la reanudación de tracto sucesivo por el procedimiento establecido en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, evidentemente hay una regulación específica: El artículo 203 LH, junto con la notificación en la forma prevenida reglamentariamente, obliga a la inserción en el Boletín Oficial de Estado y a la potestativa publicación de Edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde se encuentra la finca. La forma en que se hace la notificación personal la decide el notario. No es entiendo, por otro lado, entre que se notifique a los colindantes una o dos veces, si no llegan a tener conocimiento de la pretensión del promotor. Es evidente que a lo que se refieren las Resoluciones citadas y la propia Sentencia del supremo de 24 de abril de 2007, es a la necesidad de que el afectado por una resolución firme llegue a tener conocimiento de la misma.

Quinta. Tiene declarada esa Dirección General, que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de ser motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Pues bien, en este caso se trata de una finca perfectamente delimitada; coincidente con la descripción catastral; sobre la que se facilitan las coordenadas georreferenciadas, a los efectos de que el Registrador pueda dar cumplimiento a su obligación de coordinarse con el Catastro (y no para inscripción alguna de exceso de cabida que en ningún caso se ha pedido); de la que se han publicado edictos en el BOE y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y catastrada a nombre del promotor del expediente, o de su transmitente, desde hace al menos dos años. Como decimos, en este caso se niega la pretensión del promotor porque estima el Registrador que no queda suficientemente acreditado que se haya informado a los lindantes catastrales que, en nada ven afectado su derecho.

Sexta. Como dice la propia exposición de motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria «Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse». Nos encontramos, por lo tanto ante un procedimiento nuevo. Procedimiento que queda perfectamente definido en el artículo 203 LH. Terminada la tramitación por el notario correspondiente, en la forma que se especifica en las reglas quinta y sexta del citado artículo, «se remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada». En ningún momento del procedimiento se autoriza al Registrador a poner en cuestión la forma en que el Notario ha dado cumplimiento a la tramitación, y su facultad de no proceder a la inmatriculación solicitada debe estar, como ha quedado dicho, fundada en derecho. Es el Registrador quien termina el procedimiento, o dicho en otros términos quien dicta el acto administrativo que debe hacerse público, y que será notificado y publicado en la forma que determina la Regla Séptima del artículo 203 LH. Es a esta publicación a la que deberán requerírsele las dobles notificaciones a que se refería el artículo 59 de la Ley 30/1992, que invocaba la señora registradora. El artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (que sustituye a la derogada ley 30/1992) dice que «El órgano que dicte las resoluciones y actos administrativos los notificará a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados por aquéllos, en los términos previstos en los artículos siguientes», es evidente que, en este caso, el notario no dicta resolución alguna. Son los posibles afectados por la, en su caso, defectuosa actuación del notario los que podrán iniciar las acciones que contra los mismos procedan. Para eso se establece la Ley las publicaciones y periodos de espera en la inmatriculación definitiva. Cualquier otra interpretación haría inviable la aplicación de los procedimientos previstos en el citado Título VI de la Ley.»

V

La registradora emitió informe el día 22 de noviembre de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 39, 40, 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre de 2009, 24 de julio de 2012, 20 de septiembre de 2013, 29 de abril y 28 de octubre de 2015, 23 de

mayo de 2016, 19 de octubre y 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril, 29 de mayo, 12 de junio y 31 de julio de 2018.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la eventual inscripción de un expediente notarial de dominio con finalidad de reanudación del tracto (y por ende, de la cancelación de las inscripciones contradictorias) bajo las siguientes circunstancias determinantes:

– La finca objeto del expediente (registral número 10.902 del término de El Rosario) se encuentra inscrita a favor de don G. E. M., de nacionalidad suiza, casado con doña A. L. M., sujeto al régimen económico-matrimonial de su país. La inscripción está fechada el día 8 de marzo de 1973, teniendo por tanto más de treinta años de antigüedad.

– El nombrado don G. E. M. falleció el día 24 de octubre de 1987, sin haber otorgado testamento alguno en España. La citada esposa doña A. L. M., falleció el día 14 de enero de 1988, sin que tampoco hubiese otorgado testamento en España.

– El promotor del expediente, don M. A. R. R. solicita la reanudación del tracto interrumpido sobre dicha finca registral, que había adquirido por compra, mediante escritura autorizada el día 14 de marzo de 2016, a don L. A. G. M., quien la había adquirido por compra a doña P. G. M., habiéndola adquirido ésta, a su vez, por compra a doña A. L. M. en documentó privado suscrito el día 1 de julio de 1987. No consta el título de disolución y liquidación del régimen matrimonial de los titulares registrales.

– Manifiesta el promotor del expediente, don M. A. R. R. desconocer quiénes son los herederos del titular registral y de su esposa.

La registradora suspende la inscripción del acta por los siguientes defectos: a) falta de notificación a los herederos de los citados causantes, titulares registrales; b) respecto de las notificaciones a los colindantes, del examen de los acuses de recibo incorporados al acta resulta que varias de las practicadas (en concreto las destinadas a don H., don A., don G. y doña E. han resultado infructuosas por figurar como «ausentes de reparto» o resultar la «dirección incorrecta» –esto último en cuanto a la destinada a doña E.–); además se advierte que en el acta de iniciación y tramitación del expediente se hizo constar como uno de los titulares colindantes a don F. B. C., en lugar de don G. P. B. V., realizándose la notificación al primero; c) en cuanto a la cabida de la finca, existe una reducción respecto de la cabida inscrita inferior al cinco por ciento, pudiendo procederse a la inscripción de la base gráfica georreferenciada alternativa, siempre que se aporte dicha base gráfica en el formato previsto en la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro, y d) en cuanto al exceso [ampliación] de obra nueva, requiere la acreditación de su antigüedad por alguno de los medios previstos en el artículo 52 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, así como la identificación de la porción del suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

2. Solicitada calificación sustitutoria, la dictada confirma la calificación ahora impugnada, si bien en relación con el defecto indicado bajo la letra c) anterior, precisa que la diferencia de cabida no es inferior al 5%, sino superior al 10% y que por ello resultaría preciso tramitar un expediente de rectificación de la descripción de la finca conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, hay que recordar que este Centro Directivo ha declarado (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 10 de marzo de 2016, 19 de octubre de 2017 y 31 de julio de 2018) que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido.

Por ello, no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, del mismo modo que tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso

devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, 5.ª, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, a efectos de fijar el ámbito del presente expediente no puede tomarse en consideración la reformulación del defecto indicado sobre la diferencia de cabida de la finca a que se refiere la calificación de la registradora sustituta.

Frente a la calificación inicial se alza el notario, si bien en su escrito de recurso no se incluye como objeto de impugnación el defecto relativo a la ampliación de la obra nueva. Y en cuanto al relativo a la diferencia de cabida, si bien en el acta de inicio y tramitación del expediente el otorgante manifiesta la no coincidencia entre la realidad física y la que consta en el Registro de la Propiedad (en el que figura inscrita con una superficie de 968,66 metros cuadrados) y en la certificación catastral (en que figura con una superficie de 851 metros cuadrados), asegurando que la superficie real es esta última, afirma que la finca está perfectamente delimitada, coincidente con la descripción catastral, sobre la que se facilitan las coordenadas georreferenciadas a efectos de que el registrador pueda coordinarse con el Catastro, pero «no para inscripción alguna de exceso de cabida que en ningún sitio se ha pedido» (*sic*). Por tanto, parece que en este punto el recurrente se limita a alegar en el escrito de recurso que no se pretende tal rectificación de descripción, no pudiendo, en consecuencia, extenderse el objeto de recurso al fondo de la cuestión planteada por la registradora.

Sobre este punto debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia».

Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas (cfr. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 12 de enero de 2012). Por tanto, siendo correcta la actuación de la registradora al referirse en su calificación a la citada rectificación de la descripción de la finca (sin prejuzgar ahora sobre su contenido), el indicado defecto queda fuera del ámbito del recurso, delimitado en la forma antes indicada, y, en consecuencia, fuera también del propio de la presente, que en consecuencia no debe pronunciarse sobre el mismo (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos recordar que el sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del Registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzosa de los titulares registrales permitiendo o generando nuevos asientos en los libros del Registro, evitando en todo caso, situaciones de indefensión de dichos titulares, en cumplimiento del principio de tutela judicial efectiva que consagra nuestra Constitución de 1978 en su artículo 24. De ahí que los eventuales sistemas que no respeten la continuidad en el tracto, tales como los de reanudación del mismo, deban tener siempre la consideración de casos excepcionales y supletorios, provistos de las necesarias medidas de seguridad y cautelas que justifiquen la imposibilidad de la llevanza del Registro por los medios ordinarios, siguiendo el tracto sucesivo directo y sin salto o excepción sobre las fincas y derechos en ellas constituidos.

4. Tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de

reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario –como auténtica excepción a uno de los principios básicos de nuestro sistema– y así señala en su artículo 198 la Ley Hipotecaria lo siguiente: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. (...) La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, ex novo, regula el procedimiento de reanudación del tracto.

Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial –tras la desjudicialización de ésta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria, ya que en caso de oposición debe acudir al procedimiento judicial ordinario, que habilitaría para la rectificación del Registro vía artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria– que permite la inscripción de un documento público excepcionando la norma de la necesaria consecución de titularidades y títulos formales, que establece con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes.

De manera más concreta, el indicado artículo 208 establece en su regla primera que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada».

Como ha quedado señalado, el expediente de reanudación del tracto, por su carácter excepcional, confiere al registrador facultades de calificación en la averiguación de la verdadera interrupción del tracto, al expresar además el propio artículo 208 en la norma 2.ª de su regla segunda que «deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición».

Ahondando en dicho requisito, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 23 de mayo de 2016, el registrador debe tener en cuenta en su calificación la inscripción previa –la cual puede y debe ser tenida en cuenta a la hora de calificación, tal y como señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, al incluir a los asientos del Registro como medio básico de calificación–, puesto que en caso contrario, la mera alusión a la inexistencia del título –tanto material como formal– del transmitente autorizarían para reanudar el tracto sucesivo, con lo que el sistema –de carácter excepcional– podría devenir en situaciones no buscadas por el precepto regulador, pasando a ser una regla de carácter general, y aumentando el riesgo de casos de ventas o transmisiones sin título alguno (o incluso de naturaleza fraudulenta) para cuya formalización debería acudir al procedimiento judicial ordinario declarativo del dominio, pero no a un medio de reanudación del tracto.

5. En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos. Dispone al respecto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, norma 3.ª, que «junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de

éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos».

Este apartado del citado artículo 208 de la Ley Hipotecaria, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma 4.^a, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal».

Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada.

A su vez la interpretación de la regla segunda, norma 4.^a, del reiterado artículo 208 de la Ley Hipotecaria debe cohonestarse con la correcta exégesis de la regla cuarta del mismo artículo, conforme a la cual «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde».

En efecto, como ya señaló la antes citada Resolución de 23 de mayo de 2016, el tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con la norma 4.^a de la regla segunda que le precede, y considerarse sólo referida a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento. Otra interpretación se alejaría del concepto y finalidad propios de este procedimiento para reanudar el tracto, que es heredero de la regulación anterior a la Ley 13/2015, y dificultaría gran parte de los supuestos en la práctica, quedando la estéril su previsión legal.

Ahora bien, la flexibilización de la interpretación de las reglas del expediente de reanudación del tracto sucesivo contenida en el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 13/2015, de 24 de mayo, postulada por la doctrina reseñada de este Centro Directivo, no llega al extremo pretendido por el recurrente de permitir incluso la omisión de toda notificación, personal o edictal, nominal o genérica, a los herederos del titular registral vigente al tiempo de tramitarse el expediente, incluso siendo aquellos desconocidos, en contra del mandato imperativo y plenamente justificado, conforme a las consideraciones hechas en los fundamentos jurídicos precedentes de la presente, contenido en la regla segunda, normas 3.^a y 4.^a, del reiterado artículo 208 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario y suficiente en los casos indicados en que la inscripción del titular registral tenga una antigüedad superior a treinta años y sean desconocidos sus herederos (no constando tampoco otorgamiento de disposición testamentaria alguna), la citación genérica o innominada y realizada mediante edictos.

6. En el supuesto contemplado en el presente expediente debe tenerse en cuenta que consta en el historial registral de la finca que el titular registral del dominio es don G. E. M., de nacionalidad suiza, casado con doña A. L. M., sujeto al régimen económico-matrimonial de su país; y que, según resulta del acta de inicio y tramitación del expediente, el transmitente del promotor del expediente, don L. A. G. M., adquirió por compra a doña P. G. M. en virtud de contrato privado de compraventa suscrito el día 10 de enero de 2003, el cual fue elevado a público mediante escritura pública autorizada con fecha 14 de marzo de 2016 (que aparece incorporada al citado acta). En el referido

título la vendedora manifestó que, a su vez, había comprado la finca a doña A. L. M., esposa del titular registral, en documento privado suscrito el día 1 de julio de 1987, asegurando que extravió dicho documento. Tanto el citado titular registral como su esposa fallecieron (los días 24 de octubre de 1987 y 14 de enero de 1988, respectivamente) sin haber otorgado testamento de clase alguna en España (lo que se acredita a través de las respectivas certificaciones de defunción y del Registro de Actos de Última Voluntad), afirmando el promotor del expediente «que desconoce (...) si los causantes otorgaron testamento en algún otro país y que desconoce quiénes son los herederos del titular registral y de su esposa».

Afirma el notario recurrente que en tales condiciones, siendo la inscripción del titular registral de más de treinta años de antigüedad y siendo desconocidos los posibles herederos del mismo, debe aplicarse el criterio recogido en la Resolución de este Centro Directivo de 14 de abril de 2016 en la que se admite «el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura del tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados». Sin embargo, la nota de calificación recurrida no discute que exista interrupción del tracto, sino que partiendo de su existencia y de una inscripción a favor del último titular registral de más de treinta años siendo desconocidos sus herederos, lo que exige es su notificación. Según la doctrina antes reseñada de esta Dirección General, el hecho de que se exija la citación personal para el caso de que la última inscripción de dominio tenga menos de treinta años no supone que, en el caso de tener más de treinta años resulte posible obviar tal citación, sino que en tales casos no será necesario que se realice de forma personal, pudiendo, por tanto, realizarse de forma edictal, y en caso de ser desconocidos los herederos, no se precisara que dicha notificación edictal se realice con carácter nominal, siendo posible hacerla de forma genérica, conforme a la doctrina antes reseñada de este Centro Directivo.

Por tanto, habiéndose omitido en el presente caso toda forma de notificación a los herederos del titular registral, aún en forma edictal y genérica, no cabe sino confirmar el defecto de la falta de notificación a dichos herederos señalado en la calificación impugnada.

7. En cuanto al defecto relativo a la forma de las notificaciones realizadas a los colindantes catastrales (en concreto las destinadas a don H., don A., don G., y doña E., que han resultado infructuosas por al figurar como «ausentes de reparto» o resultar la «dirección incorrecta» –esto último en cuanto a la destinada a doña E.–), considerando necesario un segundo intento de notificación, hay que comenzar recordando que el artículo 208, regla segunda, de la Ley Hipotecaria remite la regulación de la tramitación del expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a lo previsto en el artículo 203 de dicha ley, sin perjuicio de las especialidades que fija a continuación, entre las que no figura ninguna relativa a la forma de realizar las notificaciones a los titulares colindantes. Y es igualmente cierto que en cuanto a la forma de llevar a efecto las notificaciones requeridas por el citado artículo 203, ya se ha pronunciado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril y 12 de junio de 2018, en las que se ha fijado sobre el tema el siguiente cuerpo de doctrina.

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 208, regla segunda, de la Ley Hipotecaria, dispone en su regla quinta 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, 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. Y estas reglas sobre el segundo intento de notificación y posterior notificación edictal no se han respetado en el presente caso.

8. Ahora bien, lo que sucede es que a pesar de que el artículo 208, en la norma tercera de su regla segunda, prescribe que «junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos», y que la citada regla quinta del apartado 1 del artículo 203, al regular el expediente de inmatriculación de fincas, incluye entre los destinatarios de las notificaciones que el mismo prevé a «los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas», lo cierto es que, como ha señalado la doctrina, aquella remisión genérica no puede entenderse extensiva a estos últimos colindantes registrales y catastrales en el ámbito propio de los expedientes de reanudación del tracto sucesivo, por cuanto tales colindantes no entran en el concepto de «interesados» en estos expedientes de reanudación (a diferencia de lo que sucede en el caso de los expedientes de inmatriculación o de rectificación de la descripción de las fincas), pues en nada pueden verse afectados sus derechos al tratarse de un supuesto de rectificación y concordancia del Registro y la realidad estrictamente jurídica y no física de la finca, sin que implique la reanudación del tracto ninguna delimitación o reordenación territorial de la finca y de sus colindantes, razón por la cual no constituye supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca (*vid.* artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Por ello los colindantes, tanto registrales como catastrales, no pueden entenderse incluidos en la remisión que el artículo 208, regla segunda, norma tercera hace en cuanto a los «interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203», pues la remisión se hace no a la totalidad de los destinatarios de las notificaciones

previstas en este último precepto en el ámbito de los expedientes de inmatriculación, sino sólo a los que estando mencionados en dicha norma puedan ser considerados como «interesados» en el expediente de reanudación del tracto sucesivo, entre los que no figuran, por las razones apuntadas, los colindantes.

Esto es lo que explica que la misma regla segunda del artículo 208, en su norma primera, cuando regula la iniciación del expediente de reanudación del tracto sucesivo mediante escrito en el que, junto a la descripción de la finca, se ha de expresar la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, se prevea, como especialidad frente a la regla común del artículo 203, que a dicho escrito se acompañarán únicamente «los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo», sin incluir entre los documentos que han de ser presentados junto con el escrito de iniciación del expediente los referidos en la letra b) de la misma regla segunda, es decir la «relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas»; datos sobre nombre y domicilio de los propietarios de las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes que se han de aportar en el expediente de inmatriculación por ser precisos para su notificación en dicho expediente, pero no en el caso del expediente de reanudación del tracto precisamente porque en éste tales colindantes no tienen que ser notificados.

9. Es cierto que en la tramitación notarial del expediente de reanudación objeto de la calificación recurrida se realizaron notificaciones (infructuosas en algunos casos como se ha señalado) a los colindantes catastrales, con el detalle que resulta de los antecedentes de hecho de la presente, de donde pudiera colegirse que el propio notario recurrente entendía necesarias tales notificaciones para el buen fin del expediente de reanudación del tracto. Pero ello no se compadece con la regulación antes examinada de estos expedientes.

También es cierto que en el presente caso en la propia acta de iniciación y tramitación del expediente se incluían modificaciones descriptivas en la finca, en cuanto a su cabida, respecto de la descripción que consta en el Registro, rectificación que no podría tener acceso tabular sin dar intervención en el expediente a los citados colindantes, como se desprende de la regulación que para tales expedientes de rectificación descriptiva de las fincas se contiene en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria (cuyo apartado 1.b) exige expresamente al promotor que exprese «los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales [...]»), diversamente a lo que sucede en el caso de la regulación del artículo 208 respecto de los expedientes de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, como se ha explicado «supra».

Ahora bien, dado que la registradora no ha referido el citado defecto a las modificaciones descriptivas en la finca, el defecto no puede ser confirmado, pues no constituye «per se» obstáculo a la inscripción del expediente de reanudación del tracto sucesivo, dado que para este último no resulta necesaria la notificación a los titulares catastrales colindantes, por lo que el carácter defectuoso de tales notificaciones no podría impedir una inscripción para la que las mismas son innecesarias. Por lo demás, del presente expediente resulta que no existe pretensión alguna de obtener por la vía del presente recurso la inscripción de la citada rectificación de la superficie de la finca (según lo indicado más arriba sobre el ámbito objetivo del presente recurso).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora únicamente en cuanto al defecto relativo a la forma de notificación a los colindantes y desestimarlos respecto de los restantes defectos objeto de impugnación, 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, 1 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.