

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15560 *Resolución de 30 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de expediente de dominio tramitado ante notario.*

En el recurso interpuesto por don D. D. M. C., en nombre y representación y como presidente del consejo rector de la sociedad «Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera», contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera, doña María Crespo Álvarez, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de expediente de dominio tramitado ante notario.

Hechos

I

Se tramitaba expediente de dominio notarial para inmatriculación, iniciado por la notaria de San Sebastián de La Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, el día 17 de septiembre de 2024, con el número 1.289 de protocolo, procediéndose por parte de esta al cierre de dicho expediente sin oposición alguna el día 9 de enero de 2025, con el número 12 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña R. R. F., el día 16/01/2025, bajo el asiento número 53 del Diario 2025 y número de entrada 109, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta expediente notarial para inmatriculación, iniciado por la Notario de esta Localidad, doña Emilia Cuenca Cuenca el día 17 de septiembre de 2024, bajo el número 1289 de protocolo, por medio del cual se tomó la oportuna anotación preventiva para inmatriculación en este Registro, remitiéndose la correspondiente certificación a la Notario para que tramitara el mismo, procediéndose por parte de ésta al cierre de dicho expediente sin oposición alguna el día 09 de enero de 2025, bajo el número de protocolo 12.–

En la nota de despacho del Inicio del Expediente y en la propia certificación se hizo constar una advertencia en cuanto a las notificaciones que serían objeto de calificación una vez tramitado el expediente y aportado junto con su cierre en este Registro.–

Fundamentos de Derecho:

En este caso, no consta la notificación del expediente a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, constando además en el propio expediente el fallecimiento de algunos de los que procedía la finca objeto de inmatriculación, circunstancia que quedó advertida.–Artículo 203.1 Quinta de la Ley Hipotecaria.–

También se advirtió de la necesaria notificación del expediente al Ayuntamiento donde radique la finca, lo que no puede entenderse suplido por la publicación de un edicto en el tablón de anuncios de dicho Ente Público. Es necesaria la efectiva notificación del expediente al Ayuntamiento, no solo por radicar la finca en ese término municipal, sino además también, por ser la finca objeto del mismo colindante con una calle de titularidad municipal.–Artículo 203.1 Quinta de la Ley Hipotecaria.–

En cuanto a la notificación realizada a la Entidad “Cabrera Ponce, S.L.”, como uno de los propietarios (catastrales) que conforma la Comunidad de Propietarios con la que colinda la finca, consta un primer intento de notificación con resultado negativo. En este sentido es necesario intentar hacer una segunda notificación personal y caso que fuera infructuoso, debe entenderse notificado por medio de edictos.–Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2.012.–Artículo 202 del Reglamento Notarial.–

Se debe aclarar y especificar que la notificación dirigida a dicha Entidad, lo es en su condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio, que es quien ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten (artículo 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal), y ello por aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 199 LH, ante el silencio en este sentido de lo previsto en el artículo 203 LH, que no contemplan la forma de hacer la notificación en tales casos.–Resolución de 7 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que además queda superada la notificación a cada uno de los componentes de la comunidad de propietarios por suponer una exigencia desproporcionada, quedando suficientemente satisfecha la notificación dirigida únicamente al presidente de la misma.–

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra la anterior nota de calificación (...)

El asiento queda prorrogado durante sesenta días a contar desde la última notificación (Artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria).–

San Sebastián de La Gomera Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Crespo Álvarez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera a día veinte de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz, don Ángel Borja Ureta García, quien, el día 21 de marzo de 2025, confirmó la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don D. D. M. C., en nombre y representación y como presidente del consejo rector de la sociedad «Cooperativa Agrícola Insular de La

Gomera», interpuso recurso el día 4 de abril de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

Primero. Que en los protocolos 1289/24 y 12/25, se contiene el expediente notarial para la inmatriculación de finca por parte de la Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera.

En este documento se asevera por el promotor del expediente, en el expositivo I, que en documento privado de fecha 21 de Julio de 1.962, que fue liquidado del impuesto el día 3 de Junio de 1.977, Dña. C. T. T., Dña. C. C. T., Don R. C. T., Dña. R. H. C., Dña. F. T. J. y Doña G. M. C. T., vendieron a la Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera (antes denominada Cooperativa Comarcal Norte de la Gomera) según descripción del documento privado, un local en Valle Gran Rey, situado en (...) dedicado al empaquetado de plátanos que tiene 450 m2 y que linda a la derecha Don P. C. H., a la izquierda con herederos de J. C. R. y fondo con Álvaro Rodríguez López SA.

Esta finca se encontraba sin inscribir a pesar de que han pasado más de 63 años desde su adquisición en documento privado con mantenimiento pacífico de la posesión. En cuanto al título del que provenía, que era el de herencia de los vendedores, incorporándose en el documento público el referido documento de adquisición firmado por todos los intervinientes y liquidado de los impuestos correspondientes. Por lo que, ya por prescripción adquisitiva el promotor del expediente de dominio, ostenta la titularidad de la propiedad de conformidad con lo previsto en el art 1.930 y siguientes del Código Civil.

En el documento público, se describe la realidad física del local que está en ruinas, conforme a su medición real de 462,51 m2, que coincide con la catastral y que linda al frente con Calle de situación, al fondo con calle a la derecha con parcela 7 de comunidad de propietarios y a la izquierda entrando con Calle.

Es la parcela catastral 0785305BS7008N0001IY de Valle Gran Rey. Incorporándose la certificación descriptiva y gráfica al protocolo notarial bajo la titularidad coincidente con el promotor.

En el protocolo y en prueba de la pertenencia del inmueble a la instante del expediente, se incorporan los documentos antiguos del Ayuntamiento de Valle Gran Rey y de la propia Cooperativa. Junto con un informe técnico de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Valle Gran Rey, de Julio de 2024, mediante la que se acredita que desde el año 2007 hasta la actualidad figura como titular de los recibos del IBI la Cooperativa Agrícola Insular de la Gomera.

Segundo. Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos que a continuación se extractan:

“...Hechos:

Se presenta expediente notarial para la inmatriculación, iniciado por la notaria de esta Localidad, Dña Emilia Cuenca Cuenca el día 17 de Septiembre de 2024, bajo el número 1289 de protocolo, por medio del cual se tomó la oportuna anotación preventiva para inmatriculación en en [sic] este Registro, remitiéndose la correspondiente certificación a la Notario para que tramitara el mismo, procediéndose por parte de esta al cierre de dicho expediente sin oposición alguna el día 9 de Enero de 2025, bajo el número de protocolo 12.

En la nota de despacho del inicio del expediente y en la propia certificación, se hizo constar una advertencia en cuanto a las notificaciones que serían objeto de calificación una vez tramitado el expediente y aportando junto con su cierre en este registro...”

Tercero. Los fundamentos de derecho, en los que se basa la calificación registral, se analizan por separado en este recurso en relación a los motivos por los cuales se emite la nota de calificación desfavorable.

A) Sobre notificación del expediente a aquel de quien procedan los bienes:

En la fundamentación de la nota de calificación se dice al respecto:

“...En este caso, no consta la notificación del expediente a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, constando además en el propio expediente el fallecimiento de algunos de los ue [sic] procedía la finca objeto de inmatriculación, circunstancia que quedo advertida...”

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que los transmitentes, son Dña C. T. T., Dña. C. C. T., Don R. C. T., Dña. R. H. C., Dña. F. T. J. y Dña. G. M. C. T. Son por tanto, 6 personas que intervinieron en el documento privado de venta en el año 1.962, por tanto hace más de 63 años.

Por lo que, se desconoce su paradero y el de sus herederos o causahabientes (para el caso que los tuvieran) habiéndose sólo obtenido certificado de defunción de tres de ellos (unidos al expediente notarial).

Se hace imposible, dado el paso del tiempo conocer identificar por nombre, apellidos y dirección de aquellas personas que sean causahabientes de aquellos que otorgaron el documento privado de compraventa. Esta prueba, imposible de obtener y a la que podríamos denominar “diabólica” ya que, el promovente del expediente, se encuentra imposibilitado de poder probar un hecho o extremo concreto, como es la existencia de causahabientes y para el caso de su existencia, los datos de los mismo. Por el transcurso del tiempo y por los certificados de fallecimiento obrantes en el expedientes [sic], está probado que estas tres personas nacieron en los años 30.

El artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto dispone: “Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, 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, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el “Boletín Oficial del Estado”, que lo publicará gratuitamente.

Haciéndose imposible, la notificación personal a los propietarios anteriores ante el tiempo transcurrido desde la firma del documento de compraventa, no puede ser exigida la notificación personal, ni a estos (algunos de los cuales ya constan fallecidos) ni a sus causahabientes, al desconocerse los datos de estos.

No ha quedado más remedio en concordancia con lo establecido en el art 203.1 de la LH, que la notificación edictal como consta en el expediente.

Desde esta perspectiva, por tanto, el registrador deberá comprobar la efectiva intervención en el expediente de cuantos tengan interés o se vean afectados en sus derechos pero no puede pedir un imposible que es la notificación personal de estos, ya que se carecen de los datos para tal notificación.

Así el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto dispone: “Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, 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, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer

sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el 'Boletín Oficial del Estado', que lo publicará gratuitamente.

Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar: Boletín Oficial del Estado ...El apartado quinto del indicado artículo 203.1 ordena, en su primer párrafo, que "(...) (el notario) insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado", que lo publicará gratuitamente.

Por lo que se refiere a la notificación personal a los colindantes, ya en este punto dejamos dicho por ser cuestión objeto del presente recurso, que 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 203.1 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 se realizará "(...) en la forma prevenida en esta Ley a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes (...)" . 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". 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 los 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 el intento, 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.

B) Sobre la necesaria notificación del expediente al Ayuntamiento donde radique la finca.

En la nota de calificación se expone al respecto:

"...También se advirtió de la necesaria notificación del expediente al Ayuntamiento donde radica la firma, lo que no puede entenderse suplido por la publicación de un edicto en el tablón de anuncios de dicho Ente Público. Es necesaria la efectiva notificación del expediente al Ayuntamiento, no sólo por radicar la finca en ese término municipal, sino además también por ser colindante con una calle titularidad municipal art 203.1 quinta de la Ley Hipotecaria."

Este motivo de calificación desfavorable, entendemos que se trata de un error de la nota de calificación, ya que no han apreciado ni la registradora que califica, ni el registrador que emite la calificación sustitutoria, que en el acta de expediente de dominio, consta la notificación al Ayuntamiento de Valle Gran Rey, en los folios ID4547904 vto y y ID4547903.

Figura la notificación electrónica efectuada al Ayuntamiento de Valle Gran Rey, ya que, no sólo se trata de la publicación del edicto, sino que la comunicación, además lo es, para la notificación a los colindantes entre los que está el Ayuntamiento, como así consta por tanto justificado en el protocolo notarial, por lo que, no se ha tenido en cuenta lo recogido en la referida diligencia.

Por lo que, entendemos que constan las notificaciones al Ayuntamiento donde radica la finca como colindante de esta, ya que las notificaciones a los ayuntamientos y demás administraciones o entes públicos, se han de hacer en sus correspondientes sedes electrónicas como así ha ocurrido.

C) En cuanto a la notificación realizada a la entidad Cabrera Ponce SL.

En la nota de calificación se expone al respecto:

“...En cuanto a la notificación realizada a la Entidad Cabrera Ponce SL”, como uno de los propietarios(catastrales) que conforman la Comunidad de propietarios con la que colinda la finca, consta un primer intento de notificación con resultado negativo. En este sentido es necesario intentar hacer una segunda notificación personal y caso de que fuera infructuoso, debe entenderse notificado por medio de edictos.–Resolución de la Dirección General de los Registro y del Notariado de 5 de Marzo de 2012.–Artículo [sic] 202 del Reglamento Notaria...”

En este expediente se ha dirigido notificación a la colindante, la entidad Cabrera Ponce SL, (colindante catastral de la finca) tal y como obra al folio ID4547903 vto, al folio ID4547902, así como al folio ID4547899 y vto.

Habiéndose indicado por el servicio de correos “desconocido”. Por tanto, no estamos ante una notificación fallida, en el sentido de que no es recogida por el colindante, sino que es imposible la notificación domiciliaria ante la dirección desconocida del colindante.

Recuérdese que tratándose de una mercantil, tiene obligación de conforme a la Ley 39/15 de 2 de Octubre de comunicación electrónica con la administración. Situación imposible con esta, ya que no ha facilitado por actuación de la misma, que esta notificación pueda realizarse electrónicamente.

Por lo que, se dio por citado a través de los edictos publicados en el Ayuntamiento de Valle Gran Rey y en el BOE incorporados en el acta de expediente de dominio.

Frente a esta puntualización y defecto de la notificación la Registradora se difiere, ya que, cuando dice que frente a una primera notificación con resultado negativo, debe intentarse una segunda notificación personal y en caso de que fuera infructuoso, entenderse efectuada por edictos.

A priori, se destaca que conforme al art 206 del Reglamento de la Ley Hipotecaria, las notificaciones se realizaran conforme a la regulación específica que es la establecida en los art 203 y 199 de la LH (Así se estableció en la resolución de la Dirección General de 23 de Abril de 2018).

Esta normativa especial, según la Dirección General, resultara del doble intento del notificación, al intentar la notificación primero a través del servicio de correos y si resulta infructuoso hacer la notificación mediante edictos, sin que esto signifique que el notario tenga que desplazarse para efectuar personalmente la notificación al domicilio que conste, ya que no es de aplicación el art 202 del Reglamento Notarial.

La Dirección General en la resolución de 18 de Octubre de 2021 señala:

“...sin embargo, de la legislación especial aplicable citada no resulta que el notario tenga que intentar la notificación desplazándose al domicilio de los notificados, pues no es de aplicación el art 202 del Reglamento notarial, de la misma forma que tampoco se

tiene que desplazarse personalmente los registradores cuando practica notificación en la tramitación bajo la misma norma como es el caso de los expedientes regulados en el art 199 de la LH...”

Por tanto, se carece de fundamento o apoyo legal, que se deba practicar una segunda notificación personal en el domicilio del colindante cuando la primera resulto negativa.

Máxime como destaca la resolución referida de la Dirección General citada que:

“...resulta de asimetría paradójica en cuanto a la forma de practicar las notificaciones los notarios y los registradores, en sede del expediente inmobiliarios de la Ley Hipotecaria..”

Por ello, entiende esta parte, que se encuentra el colindante debidamente citados a través de la publicación del edicto en el Ayuntamiento de Valle Gran Rey(folios del protocolo notarial números vto del ID454704, folio núm ID4547903 y vto, folio ID4547902 y folio vto del ID4547901 y folio ID4547900 y vto. Por tanto, consta la notificación intentada el día 25 de Septiembre de 2024. Y la publicación en el BOE de 18 de Noviembre de 2024 (folio ID4547894) donde se efectúa la notificación finalmente ante la imposibilidad de notificar en otro domicilio.

En este punto, se hace necesario destacar, que las notificaciones previstas en los expedientes de los artículos 201, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria, han sido tratadas por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en diversas Resoluciones.

Trayendo a este punto a colocación, lo indicado en la resolución del día 10 de Septiembre de 2021, que menciona en el mismo sentido que las Resoluciones de 19 de julio de 2016 o 28 de noviembre de 2016 (entre otras) que destacan 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...”

Y ha quedado justificado en el expediente, que tras el intento de notificación al colindante, con resultado de domicilio “desconocido” es necesario la publicación del edicto para entender que ha sido notificado a través de la única forma posible.

Entender que hay que enviar dos veces la misma notificación a la misma dirección, que ya se conoce que no es por “descocido” que es una interpretación errónea.

Hay una máxima científica: si haces dos veces un experimento con las mismas variables, el resultado será el mismo. Además el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, regula los dos intentos de entrega a los envíos realizados por los órganos administrativos (Notarios) y judiciales (Artículo 42) y habla además de la innecesaridad de repetir la notificación, cuando objetivamente sea improcedente el segundo intento de entrega (Artículo 43).

Entendiéndose por tanto, cumplidos los requisitos legales, para la notificación del colindante Cabrera Ponce SL, con las notificaciones efectuadas en el expediente notarial».

V

Notificada la interposición del recurso a la notaria de San Cristóbal de La Laguna, doña Emilia Cuenca Cuenca, como autorizante del título calificado, efectuó las alegaciones que se transcriben a continuación:

«— En relación a la falta de notificación al Ayuntamiento de Valle Gran Rey, se señala por esta Notario que la notificación sí tuvo lugar, en tanto que la cédula de notificación le fue trasladada por medios telemáticos a la Sede Electrónica del propio Ayuntamiento, tal

y como consta en las Diligencias posteriores al Acta. A los citados efectos, se señala el artículo 14.2 de la LPAC.

– En relación a la falta de notificación a los herederos o causahabientes de quien proceden los bienes; tal y como señala el Registrador sustituto en su nota de calificación, conforme al artículo 203.1.15, una de las notificaciones que deben practicarse debe ser a los herederos o sus causahabientes, “si fueses conocidos”. A los citados efectos, se señala por esta Notario que, tal y como consta en el Expediente, sólo se pudo suministrar como prueba el Certificado de defunción de algunos de los transmitentes o consentidores, más concretamente, de Doña R. H. C., Don A. J. R. (compareció como cónyuge de una de las transmitentes, concediendo licencia marital) y Don R. C. T. No se me presenta a mí, la Notario, después de solicitada como prueba, justificación alguna de sus herederos o causahabientes, al señalar la entidad requirente que los mismos les eran desconocidos. Teniendo presente que sólo es exigida la notificación cuando fuesen conocidos, que la fecha del documento privado es de fecha veintiuno de julio de mil novecientos sesenta y dos y que existen más pruebas practicadas en el presente Expediente, no se exigió por esta Notario más indagaciones, al considerarlo una prueba diabólica.

– En cuanto al intento de notificación de la entidad “Cabrera Ponce S.L” (titular de cinco de los seis inmuebles del edificio colindante), se señala por esta Notario que la misma fue practicada [sic] mediante correo certificado con acuse de recibo; no pudiendo realizarse la misma y constando en el Certificado de correos que este domicilio aparece como “desconocido”. No se puede alegar, a juicio de esta Notario, indefensión por parte de la entidad mercantil, dado que es obligación de las sociedades comunicar correctamente su domicilio social y fiscal. Así lo establece el artículo 9 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 48 de la Ley General Tributaria. Formando parte la Gerencia Territorial de Catastro de Hacienda Estatal, considero yo, la Notario, suficiente proceder a la notificación en la dirección que consta en Catastro. Constando la dirección como desconocida por parte del funcionario de correos, considero que una nueva notificación lo único que haría sería dilatar aún más el Expediente, así como encarecerlo; máxime si considera el Registrador sustituto que debería realizarse de forma personal por parte de esta Notario.

– Se hace constar, por esta Notario, que se practicaron las siguientes pruebas:

- Testifical.
- Edictal: se publicó en el BOE, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Valle Gran Rey y de esta Notaría.
- Documental: se presentaron las siguientes:

1. Título privado de propiedad, que incorporo por testimonio, debidamente liquidado del impuesto correspondiente.

2. Certificación Catastral Descriptiva y gráfica.

3. Certificación negativa o literal de cargas y gravámenes emitida por el Registro de la Propiedad.

4. Certificado emitido por parte de Don T. F. T., con fecha nueve de febrero de mil novecientos setenta y siete, en su condición de secretrio [sic] accidental de la Cooperativa Agrícola Insular de la Gomera, donde se hace constar que el empaquetado de plátanos está dedicado exclusivamente a los fines propios de la cooperativa.

5. Informe técnico emitido por parte del Ayuntamiento de Valle Gran Rey donde consta que, de los recibos del IBI aportados, así como de la Certificación catastral descriptiva y gráfica, el inmueble objeto de la presente, pertenece a la Cooperativa Agrícola insular de la Gomera desde el año 2007 hasta la actualidad.

6. Certificado emitido por la Jefa de Negociado del Registro de Cooperativas y del Servicio Canario de empleo del gobierno de Canarias, donde consta que la entidad Cooperativa Comarcal Norte de La Gomera, se corresponde hoy con la “Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera”, según modificación estatutaria, aprobada según

reolución [sic] de la Dirección General de promoción Social de veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y cuatro.

7. Certificados de defunción de algunos de los transmitentes o consentidores, más concretamente, de Doña R. H. C., Don A. J. R. (compareció como cónyuge de una de las transmitentes, concediendo licencia marital) y Don R. C. T.

* Finalmente, y a requerimiento del Registro de la Propiedad, se solicitó Certificado de Costas de que la finca no invadía el dominio público marítimo terrestre.

– En conclusión, tal y como se hace constar en el Acta de cierre, considero, con base a las pruebas practicadas, que han quedado detalladas, que está suficientemente acreditada la notoriedad de que la entidad “Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera” es considerada como dueña de la finca objeto del Expediente. Igualmente, si bien no se hace constar específicamente en el Expediente, se puede señalar que la citada entidad, ha poseído el inmueble de forma pública, pacífica y notoria, durante más de treinta años».

VI

La registradora de la propiedad ratificó su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 203 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; el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero y 7 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2021.

1. La registradora suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de expediente de dominio notarial por los siguientes motivos:

– «(...) no consta la notificación del expediente a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, constando además en el propio expediente el fallecimiento de algunos de los que procedía la finca objeto de inmatriculación, circunstancia que quedó advertida.–Artículo 203.1 Quinta de la Ley Hipotecaria.–».

– «también se advirtió de la necesaria notificación del expediente al Ayuntamiento donde radique la finca, lo que no puede entenderse suplido por la publicación de un edicto en el tablón de anuncios de dicho Ente Público».

– «en cuanto a la notificación realizada a la Entidad “Cabrera Ponce, S.L.”, como uno de los propietarios (catastrales) que conforma la Comunidad de Propietarios con la que colinda la finca, consta un primer intento de notificación con resultado negativo. En este sentido es necesario intentar hacer una segunda notificación personal y caso que fuera infructuoso, debe entenderse notificado por medio de edictos (...) Se debe aclarar y especificar que la notificación dirigida a dicha Entidad, lo es en su condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio».

La entidad «Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera» recurrió contra dicha calificación negativa, alegando que los transmitentes son «6 personas que intervinieron en el documento privado de venta en el año 1.962, por tanto hace más de 63 años. Por lo que, se desconoce su paradero y el de sus herederos o causahabientes (para el caso que los tuvieran) habiéndose sólo obtenido certificado de defunción de tres de ellos (unidos al expediente notarial)». También alega que «figura la notificación

electrónica efectuada al Ayuntamiento de Valle Gran Rey, ya que, no sólo se trata de la publicación del edicto, sino que la comunicación, además lo es, para la notificación a los colindantes entre los que está el Ayuntamiento».

«“...En cuanto a la notificación realizada a la “Entidad Cabrera Ponce, SL”, como uno de los propietarios (catastrales) que conforman la Comunidad de propietarios con la que colinda la finca, consta un primer intento de notificación con resultado negativo (...) Habiéndose indicado por el servicio de correos “desconocido”. Por tanto, no estamos ante una notificación fallida, en el sentido de que no es recogida por el colindante, sino que es imposible la notificación domiciliaria ante la dirección desconocida del colindante».

Por su parte, la notaria autorizante del expediente de dominio, al dársele traslado del recurso, presentó alegaciones defendiendo la corrección de la tramitación del expediente, en los términos que han quedado transcritos más arriba. Y que «en conclusión, tal y como se hace constar en el acta de cierre, considero, con base a las pruebas practicadas, que han quedado detalladas, que está suficientemente acreditada la notoriedad de que la entidad “Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera” es considerada como dueña de la finca objeto del Expediente. Igualmente, si bien no se hace constar específicamente en el expediente, se puede señalar que la citada entidad, ha poseído el inmueble de forma pública, pacífica y notoria, durante más de treinta años».

2. Como cuestión previa debe recordarse que, como ya se dijo en la Resolución de 7 de noviembre de 2019, tras la Ley 13/2015, los expedientes de dominio se documentan en actas notariales, pero no son actas de notoriedad. En efecto, estos «expedientes de dominio» para inmatricular fincas, rectificar datos descriptivos o reanudar el tracto interrumpido, no basan su habilidad para provocar la inscripción registral en la apreciación por el notario de la supuesta notoriedad de unos hechos, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos. Esta doctrina ha sido reiterada, entre otras, en las Resoluciones de 11 y 15 de diciembre de 2020, 15 de febrero y 27 de junio de 2022 y 14 de febrero de 2023.

Si se compara el expediente de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, como medio para inmatricular fincas, con la vía del doble título traslativo regulada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, resulta que en el expediente de dominio la titulación que ha de aportarse es más sencilla, pues basta aportar un simple título de propiedad, incluso formalizado en simple documento privado, mientras que en la vía del artículo 205 se necesita aportar dos títulos públicos traslativos sucesivos otorgados con al menos un año de separación entre ellos. Y en cambio, los efectos de la inmatriculación por la vía del artículo 203 son más contundentes que por la vía del artículo 205, ya que en este segundo supuesto se aplica la limitación de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

Y la razón por la que con menores requisitos documentales de partida se obtienen mayores efectos jurídicos por la vía del artículo 203 que por la del artículo 205 es, precisamente, por la exigencia de un sistema riguroso de notificaciones previas que dotan al artículo 203 de más garantías que el artículo 205. Por eso, resulta esencial que la calificación registral compruebe que se han cumplido escrupulosamente las formalidades exigidas para el expediente de dominio del artículo 203, esto es, que consten notificados todos lo que han de serlo, y en la forma en la que han de serlo.

A este respecto, y en lo que a la resolución del presente recurso interesa, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria exige que «el Notario notificará la pretensión de inmatriculación (...) a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos (...) al Ayuntamiento en que esté situada la finca (...) a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes».

Respecto del domicilio al que hay que dirigir las notificaciones notariales, la ley dice que será «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». Y la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015 prevé que cuando «los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar

de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal», lo notarios deberán publicar anuncios «en el “Boletín Oficial del Estado” con carácter supletorio».

Además de las notificaciones personales nominativas para cada destinatario concreto, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria añade la publicación de edictos diciendo que:

«Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el “Boletín Oficial del Estado” (...) Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento».

3. Examinemos, pues, si en el presente caso se han efectuado correctamente las notificaciones notariales preceptivas:

Respecto de «la persona de la que procedan los bienes» en el acta notarial se dice que los vendedores fueron seis personas concretas, identificadas por sus nombres, y que consta el fallecimiento acreditado documentalmente de dos de ellos.

Por tanto, había que notificar nominativamente a cada uno de los transmitentes cuyo fallecimiento no consta, y a los posibles herederos de los dos transmitentes fallecidos.

Y, sin embargo, no consta que se girara notificación alguna a ninguno de ellos en ningún domicilio, ni que, caso de no disponerse de domicilio alguno, la notificación supletoria en el «Boletín Oficial del Estado» incluyera al menos el nombre de los destinatarios a notificar por esta vía supletoria.

En el presente caso, la notificación/edicto publicada en «Boletín Oficial del Estado» no constan debidamente notificadas personas de quienes proceden los bienes o sus herederos. Es doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 10 de septiembre de 2021 (3.ª) relativa a las notificaciones en el expediente de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, que las notificaciones edictales supletorias «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».

4. Por otra parte, respecto de la notificación preceptiva al ayuntamiento donde se ubique la finca cuya inmatriculación se pretende, las Resoluciones de 7 de febrero de 2019 (1.ª y 2.ª) en el contexto de un acta notarial de rectificación descriptiva (similar al expediente de dominio), se confirmó el defecto de la falta de notificación del expediente al ente público (Ayuntamiento) en el que está situada la finca. Se estableció que esta comunicación «no puede sustituirse» por el hecho de que el notario haya decidido enviar un edicto al tablón de anuncios de dicho ente público, dado que la finalidad es distinta a la comunicación directa necesaria para que el ente responda, especialmente si existe una posible invasión de terrenos públicos.

En efecto, el artículo 203.1, regla quinta, de la Ley Hipotecaria establece que el notario «notificará la pretensión de inmatriculación (...) al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado». Adicionalmente, y de forma facultativa, el notario «podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento». Esto indica claramente que la publicación en el Tablón de Anuncios es una medida complementaria y opcional, no un sustituto de la notificación obligatoria y directa al Ayuntamiento.

Por su parte, el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que las notificaciones por medio de un anuncio publicado en el «Boletín Oficial del Estado» y, facultativamente, en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, se realizarán cuando «los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar». Esto refuerza que las notificaciones edictales son una vía supletoria y excepcional, utilizada cuando la notificación personal no es posible, y no la forma principal de comunicación con una entidad conocida como el Ayuntamiento.

Por tanto, tampoco consta que el Ayuntamiento fuera notificado conforme a las exigencias legales.

5. Finalmente queda por examinar la notificación remitida a «Cabrera Ponce, SL» que lo fue por ser «uno de los propietarios» de la comunidad de propietarios colindante, y no por ser, pues ni consta que lo sea, ni la notificación se le remitió en tal concepto, presidente de la comunidad de propietarios colindante.

Ciertamente, cabe aplicar analógicamente al expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria la previsión expresa contemplada para el procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria conforme a la cual «cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal».

Pero, como se ha dicho, la notificación remitida lo fue a «uno de los propietarios» y no al presidente de la comunidad, sin que del dato que tal propietario pudiera tener una cuota mayoritaria en la comunidad pueda inferirse sin más su condición de presidente de la comunidad.

6. Por todo ello, el presente recurso ha de ser desestimado y confirmada la calificación registral negativa que objetó las citadas deficiencias en las notificaciones notariales preceptivas, las cuales constituyen trámites esenciales del procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, sin cuya estricta observancia no puede producir los efectos inmatriculadores que la ley le atribuye.

Para concluir, ninguna relevancia cabe otorgar, para la resolución del presente recurso, al hecho de que la notaria autorizante del expediente de dominio haga constar en sus alegaciones que «está suficientemente acreditada la notoriedad de que la entidad “Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera” es considerada como dueña de la finca objeto del Expediente. Igualmente, si bien no se hace constar específicamente en el expediente, se puede señalar que la citada entidad, ha poseído el inmueble de forma pública, pacífica y notoria, durante más de treinta años».

Como se ha señalado más arriba, el expediente de dominio no es una acta de notoriedad, ni su virtualidad inmatriculatoria deriva de juicio alguno de notoriedad, sino del estricto cumplimiento de los trámites y notificaciones notariales exigidas por la ley, que en el presente caso, no hay sido cumplidos debidamente en los extremos señalados en la nota de calificación recurrida y aquí confirmada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 30 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.