

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8719 *Resolución de 12 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zafra a rectificar la superficie y linderos de una finca registral en virtud de expediente notarial de rectificación de descripción de fincas.*

En el recurso interpuesto por doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuente del Maestre, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, a rectificar la superficie y linderos de una finca registral en virtud de expediente notarial de rectificación de descripción de fincas.

Hechos

I

Mediante acta otorgada ante la notaria de Fuente del Maestre, doña María Ángeles García Morlesín, el día 10 de octubre de 2017, con el número 945 de protocolo, finalizada por otra otorgada ante la misma notaria el día 9 de enero de 2018, con el número 5 de protocolo, se solicitó la rectificación de la descripción de la finca registral número 18.454 del término de Fuente del Maestre, que constaba inscrita como una casa, de una superficie aproximada de 96 metros cuadrados, resultando del título calificado una descripción de la finca consistente en una casa con una superficie de suelo de 174 metros cuadrados, y construida de 112 metros cuadrados, de los que 94 metros cuadrados están destinados a vivienda y 18 metros cuadrados lo están a almacén.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Zafra.

Entrada: 216 Hora: 12:30.

Fecha: treinta de Enero del año dos mil dieciocho.

Asiento: 31 Diario: 170.

Prot: 5/2018 fecha: 09/01/2018 María Ángeles García Morlesín de Fuente del Maestre.

Retirado Devuelto.

Examinada y calificada la precedente acta de notoriedad, iniciada en la Fuente del Maestre, el diez de octubre de dos mil diecisiete, ante la Notaria de dicha localidad, doña María Ángeles García Morlesín, bajo el número 945 de protocolo y finalizada el día nueve de enero de dos mil dieciocho, ante la misma Notaria, bajo el número de protocolo 5, la Registradora de la Propiedad que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la inscripción en ella solicitada en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Uno. El acta calificada fue presentada personalmente en la oficina del Registro de la Propiedad de Zafra, por la Notario autorizante, doña María Ángeles García Morlesín, el

día treinta de enero de dos mil dieciocho, a las doce horas treinta minutos, causando el asiento de presentación 31 del libro Diario 170.

Dos. El acta calificada formaliza la finalización del expediente iniciado con el acta de requerimiento, autorizada por la misma Notaria, el diez de octubre de dos mil diecisiete, bajo el número de protocolo 915/2.017, con la declaración de que los promotores del expediente, son titulares del pleno dominio de la finca registral 18.454 de Fuente del Maestre, con la superficie y linderos en ella reseñados.

Fundamentos de Derecho:

Primero.

La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario.

Segundo.

El artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero".

Tercero.

La escritura presentada y calificada adolece del siguiente defecto de carácter subsanable:

– No se acredita la notificación a uno de los titulares catastrales colindantes, doña C. R. O., o a sus herederos, según consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca cuya rectificación se pretende (Calle [...]) y en la certificación catastral de la colindante (calle [...]) que se incorpora. De acuerdo con lo previsto en la regla 5.ª del artículo 203 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria al que se remite el artículo 201 de la propia Ley Hipotecaria, al indicar que "Asimismo, se 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...". La importancia de la intervención de los colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física, ha sido resaltada por la DGRN en diversas Resoluciones como las de cinco de marzo de dos mil doce, diecinueve de julio de dos mil dieciséis, uno de junio de dos mil diecisiete, diecinueve de octubre de dos mil diecisiete y siete de noviembre de dos mil diecisiete, a efecto de evitar que puedan lesionarse sus derechos evitando asimismo que pudieran tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que pueda generar una doble inmatriculación siquiera sea parcial. De ahí, que la intervención de los colindantes sea esencial, pues son los más interesados en que la nueva realidad que se pretenda registrar, en este caso el exceso de cabida, no se haga a costa de sus fundos.

– No siendo suficiente la manifestación hecha por la Notario autorizante en la diligencia número cuarta, relativa a la remisión al BOE, "previando la posibilidad de que alguna de las notificaciones de los titulares catastrales colindantes resulta infructuosa", ya que como ha declarado la DGRN en la Resolución citada de siete de noviembre de dos mil diecisiete, que cuando el artículo 203 de la ley Hipotecaria se remite en cuanto a la forma de las notificaciones a lo prevenido en la propia Ley, ha de entenderse que lo es a lo prevenido en el Título VI de la Ley Hipotecaria, y en concreto a su artículo 199, del

que resulta que la notificación ha de hacerse en forma personal, a menos que (disp. adic. segunda Ley 13/2.015) los destinatarios sean desconocidos o se ignore el lugar de notificación, o la notificación personal nava resultado por dos veces infructuosa, casos en los cuales si será posible la notificación edictal a través del BOE.

– Y por último, se remite notificación a dos personas, don J. y doña F. U. V., recogida por doña B. O. C., el quince de noviembre de dos mil diecisiete, a las doce horas y cuarenta y cinco minutos, que se ignora quiénes son y en qué concepto son notificados, ya que ni figuran en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca aportada como titulares colindantes, ni son titulares de fincas colindantes según el Registro.

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho,

Resuelvo

Primero.

Suspender la práctica de la inscripción solicitada por el defecto señalado en el apartado tercero anterior al que me remito y doy por reproducido. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.–

Segunda.

Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...)

Zafra a quince de febrero del año dos mil dieciocho. La registradora (firma ilegible)
Fdo. María José Mateo Vera.»

III

Presentada en el Registro de la Propiedad de Zafra acta de manifestaciones otorgada ante doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuentes del Maestre, el día 21 de febrero de 2018, con el número 141 de protocolo, en la que comparecía doña F. U. V. haciendo constar que ella y su hermano, don J. U. V., son los únicos herederos de doña C. R. O., acreditando el citado extremo con la escritura de manifestación y adjudicación de herencia de la referida causante otorgada ante doña Ángela Villanueva Romero, notaria de Fuente del Maestre, el día 14 de noviembre de 2001, con el número 997 de protocolo, y ello a los efectos de subsanar los defectos advertidos en la nota de calificación emitida el día 15 de febrero de 2018 por registradora de dicho Registro, se practicó la inscripción del referido título en fecha 26 de febrero de 2018.

IV

Contra la nota de calificación, doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuente del Maestre, interpuso recurso día 14 de marzo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«(...) - Respecto al primer defecto, según resulta de lo dispuesto en el acta de requerimiento inicial, 945 de protocolo de dos mil diecisiete, que acompaña al acta de notoriedad número 9 de protocolo de dos mil dieciocho, en el exponen V se hace constar que los requirentes manifiestan que los datos que poseen de los titulares catastrales colindantes son los que figuran en la certificación catastral descriptiva y gráfica, y respecto de uno de ellos figura "herederos de Doña C. R. O.", a la que se remiten con las excepciones que se harán a continuación en al apartado notificaciones. A continuación en el exponen VI, apartado notificaciones, a los efectos de dejar constancia a quiénes se notificará, se manifiesta por los requirentes que el inmueble de calle (...) de herederos de

Doña C. R. O., son Doña F. y Don J. U. V., señalándose a continuación el domicilio a efectos de notificaciones. Y todo ello conforme lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, al que se remite el artículo 201 de la misma, en sus apartados segundo regla b), que dispone "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." En este sentido también el artículo 201.1 b) de la Ley Hipotecaria. Nombre y domicilio de los propietarios actuales que resultan del expediente como ha quedado reseñado, y efectuándose dicha notificación a los mismos como queda reseñado en las actas referidas, concretamente en la diligencia de notificación a titulares colindantes y en la diligencia de recepción de acuse de recibo del acta de requerimiento inicial, y que se reconoce por la Registradora en el defecto tercero. De nada serviría notificar a Doña C. R. O., o sus herederos en el domicilio fijado en la certificación catastral descriptiva y gráfica, calle (...) habida cuenta que ella está fallecida y nadie reside en dicho domicilio. Como tampoco serviría notificar a un titular catastral colindante en el domicilio fiscal señalado en la certificación catastral descriptiva y gráfica, cuando los promotores tienen conocimiento que el domicilio actual de los mismos es otro diferente.

Posibilidad de efectuar las notificaciones en otros domicilios, resulta también de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 203 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria a que se remite el artículo 201 de la propia Ley Hipotecaria, reseñada por la Registradora en su nota de calificación, que olvida la parte última del mismo, transcribiéndolo íntegro a continuación: "Asimismo, 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 Registros y, caso de ser distintos en cualesquiera otros que resulten del expediente".

Y en relación con los titulares registrales colindantes, resulta llamativo que solicitado en el acta de requerimiento al Registro de la Propiedad que en la certificación se hiciera constar si resultara posible la identificación y domicilio de los titulares registrales de predios colindantes, nada se dice, ni si es posible, ni lo contrario. Silencio, que entiendo que genera inseguridad, habida cuenta que es esencial la intervención de los colindantes.

– En cuanto al segundo defecto apuntado, no puede mantenerse, porque de la resolución de la DGRN de 7 de Noviembre de 2017, referente al expediente de reanudación del tracto sucesivo del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, resulta claramente que la notificación mediante publicación en el BOE es subsidiaria, es decir, en defecto de notificación personal, y en el supuesto de hecho que nos ocupa la notificación se efectúa (con las salvedades en cuanto a notificación del 201 Ley Hipotecaria, y el 208 de la Ley, que se refiere notificación personal al titular registral), y constancia queda de ello en las actas y en la nota de calificación por la Registradora en el punto tercero, pues los interesados no son desconocidos, ni se ignora el lugar de notificación. Cumpliéndose de este modo la exigencia de intervención de los posibles afectados, evitando que puedan lesionarse sus derechos, evitando que se produzca indefensión, como queda reseñado en las resoluciones de la DGRN de fecha de 27 de Junio de 2016, y 8 de Marzo de 2018, entre otras.

– Finalmente en cuanto al tercer defecto, resulta inexplicable que la Registradora ponga de manifiesto que se notifica a dos personas, a saber Don J. y Doña F. U. V., ignorando quiénes son y en concepto de qué son notificados, pues tras una lectura del acta de requerimiento, y de lo ya expuesto hasta aquí, resulta que son los herederos de Doña C. R. O., titulares catastrales colindantes, manifestado por los comparecientes y sus domicilios, tal y como exige la literalidad de los artículos 203 y 201 de la Ley Hipotecaria.

De todo lo expuesto hasta aquí, resulta evidente que lo que realmente quiere la Registradora es la acreditación fehaciente de los herederos de Doña C. R. O., titular catastral colindante. Exigencia que entiendo que no se puede sostener por:

– la literalidad del artículo 203 regla segunda, apartado b) Ley Hipotecaria, al que se remite el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, a saber: "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." A ello hay que añadir que si la Registradora entendía que era necesario acreditar documentalmente si los herederos manifestados eran realmente los que se indicó por los comparecientes en el acta de requerimiento inicial, debería haberlo indicado en el momento de expedición de la certificación, pues es el momento en el que ha de expresar sus dudas para evitar a los interesados dilaciones y trámites innecesarios, e inseguridad jurídica.

– el aumento de costes que implica la acreditación documental, o fehaciente, de quiénes son los herederos de un titular catastral, así como la carga de la prueba, que resulta excesiva, y ello en sintonía con lo dispuesto por la DGRN en la resolución de 2 de Diciembre de 2017, en la que viene a decir que el aumento de costes no se conviene con la finalidad para la que se dictó la Ley 13/2015 de 24 junio, que proclama en la Exposición de Motivos entre sus objetivos "dotar al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa".

– ¿qué ocurriría en los supuestos de herencia yacente, en los que determinados los herederos, por testamento o declaración de herederos abintestato, éstos no han aceptado o renunciado a la herencia?, ¿habría que obligarlos a aceptar o renunciar para tener conocimiento quién o quiénes son los herederos?, y ¿qué ocurriría si hay muertes intermedias, postmoriencias, premoriencias, indignidades para suceder, impugnaciones de testamentos....?, ¿y en definitiva el amplio abanico que a efectos prácticos se abre con una sucesión, y que en ocasiones se dilata en el tiempo?.

– siendo el Catastro un registro administrativo como dispone el artículo primero del Real Decreto Legislativo 1/2014, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, teniendo un origen y finalidad tributaria, tal y como resulta de la Exposición de Motivos del mismo Real Decreto, resultando de la certificación catastral incorporada en este caso que el titular catastral, y por tanto el obligado/s tributario/s, son los herederos de Doña C. R. O., sin que se acredite mediante la exhibición del documento fehaciente quién o quiénes son los herederos, puesto que si se hubiera acreditado aparecería nominativamente los que son, quién o quiénes son sus titulares, ¿por qué se ha de exigir al promotor de un expediente de rectificación de cabida, cuándo éste está basado en una certificación catastral descriptiva y gráfica?

En definitiva, en el presente supuesto de hecho, ¿qué hubiera ocurrido si los herederos de Doña C. R. O., no hubieran otorgado la escritura de aceptación de herencia, o aun habiéndola otorgado se hubieran negado a facilitarla a los requirentes?

Solicitud.

Y solicita a la Dirección General de los Registros y del Notariado admita este recurso y declare, a efectos doctrinales, la improcedencia de los defectos señalados por el Registrador y que las actas, tal y como se autorizaron, eran directamente inscribibles en el Registro de la Propiedad.»

V

La registradora de la Propiedad de Zafra emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 201, 203, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 11 de enero, 19 de julio y 28 de noviembre de 2016, 3 de abril y 7 de noviembre de 2017 y 6 y 7 de febrero, 21 de marzo, 23 de abril y 16 de mayo de 2018.

1. Se debate en este expediente si en el expediente regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria pueden entenderse válidamente realizadas las notificaciones a los titulares catastrales de fincas colindantes.

Es circunstancia de hecho relevante para la resolución de este expediente que en el acta autorizada por la notaria recurrente el día 10 de octubre de 2017, número 945 de su protocolo, figura la relación de fincas catastrales colindantes, nombres de sus titulares y domicilios, en la que, en relación al inmueble colindante de calle (...) número (...)2 de Fuente del Maestro, se expresa que es de «herederos de doña C. R. O.», «y según manifiestan los comparecientes, los herederos son don J. y doña F. U. V., con domicilio en calle (...) número (...)0».

La registradora opone como defectos que falta la notificación al titular catastral colindante, doña C. R. O.; que no es suficiente a estos efectos la notificación publicada en el «Boletín Oficial del Estado» para el caso de que alguna de las notificaciones practicadas resulte infructuosa; y que se desconoce el concepto en que son notificados doña F. y don J. U. V., pues no son colindantes registrales ni catastrales y se ignora su identidad.

La notaria autorizante recurre alegando que la manifestación realizada por los promotores del expediente se basa en que tales son los datos de los que disponen acerca del nombre y domicilio de los titulares de las parcelas catastrales colindantes; la posibilidad de realizar la notificación en un domicilio distinto del que consta en la certificación catastral cuando éste resulta del expediente; que no es exigible una notificación mediante publicación en el «Boletín Oficial del Estado» porque ésta es subsidiaria y consta en el expediente su práctica efectiva; y que lo realmente querido por la registradora es la acreditación fehaciente de la identidad de los herederos de la titular catastral, extremo que debería haber sido requerido por la registradora en el momento de expedir la certificación, el aumento de costes que ello implicaría, o la dificultad de tal acreditación en virtud de los distintas situaciones que pueden darse dentro de una sucesión hereditaria, así como las dificultades de dar cumplimiento a tal exigencia si los herederos no hubieran otorgado la escritura de aceptación de herencia o no la hubieran facilitado a los promotores del expediente de rectificación de descripción.

2. En primer lugar y con carácter previo debe pronunciarse este Centro Directivo sobre la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador.

En tal sentido se ha manifestado ya esta Dirección General (Resolución de 11 de enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por tanto, en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el presente recurso.

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

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

En la regla quinta del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria (al que se remite el artículo 201.1) se prevé como trámite del procedimiento la notificación a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas, en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

A la vista de tal regulación constituye un trámite esencial del expediente de rectificación de descripción la notificación de la pretensión del requirente a los titulares de las parcelas catastrales colindantes.

4. En cuanto a la forma de llevar a efecto las notificaciones requeridas por el precepto, tal cuestión ya ha sido tratado por este Centro Directivo en Resoluciones de 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril de 2018.

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

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

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

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

Asimismo, la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se refiere a estas formas de notificaciones que han de realizar tanto notarios como registradores, al disponer que «los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

De las normas citadas resulta que, 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.

5. Dispone la regla b) del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria que «asimismo deberá el interesado expresar 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, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente».

En el caso de este expediente figura en el acta de fecha 10 octubre de 2017, número 945 de protocolo, diligencia de fecha 14 de noviembre de 2017 en la que se hace constar la remisión por correo certificado con acuse de recibo la notificación correspondiente a los titulares de las fincas catastrales colindantes, según la identidad y domicilio que consta en el acta de requerimiento, figurando incorporado testimonio de las notificaciones remitidas y los documentos expedidos por la oficina de Correos acreditativos de los referidos envíos. De tales documentos resulta la notificación por el medio citado a doña F. y don J. U. V., quienes, tal y como se ha indicado en el fundamento primero de esta resolución, figuran identificados en el acta de requerimiento inicial según manifestación de los requirentes como herederos de doña C. R. O., apareciendo la titularidad catastral como «herederos de doña C. R. O.».

Por ello, el primer defecto de la nota de calificación no puede mantenerse tal y como se formula, ya que del acta resulta la notificación al colindante catastral «herederos de doña C. R. O.».

Igualmente, el tercer defecto de la nota está directamente relacionado con el primero y expresa que «se desconoce el concepto en que son notificados doña F. y don J. U. V., pues no son colindantes registrales ni catastrales y se ignora su identidad». Sin embargo, del acta resulta que la notificación efectuada a dichas personas es precisamente en concepto de herederos de doña C. R. O., según manifiestan los requirentes, por lo que el defecto, tal y como se formula, no puede mantenerse, al constar expresamente el concepto en el que son notificados. Y sin que pueda valorarse en este caso la cuestión de si es suficiente la mera manifestación del requirente o por parte de la notario se debería haber formulado un juicio expreso acerca de la identidad de tales personas y de la idoneidad de la notificación a ellos practicada, ya que tal circunstancia no se plantea en estos términos en la nota de calificación. A esta concreta cuestión hace referencia la registradora en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

6. En cuanto al segundo defecto, si se hubiera considerado que los interesados son desconocidos o se ignorara el lugar de la notificación, se hubiera podido practicar ésta mediante edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

Ello no ocurre en este supuesto, pues, según se ha expuesto, los promotores indican la identidad de las personas a quienes debe notificarse, así como el lugar en que ésta debe practicarse, por lo que sería preceptivo, con carácter previo a la notificación edictal, el intento de notificación en dos ocasiones antes de acudir al medio supletorio. Tal intento efectivamente se realizó con éxito, según se indica en el fundamento anterior.

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

Sin embargo de lo expuesto, toda vez que resulta acreditada la efectiva notificación por correo a los colindantes catastrales, el segundo defecto carece de trascendencia a efectos de lograr la inscripción, por lo que tampoco puede mantenerse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 12 de junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.