



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009021

RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca.

(BOE de 11 de mayo de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Expediente notarial de rectificación de descripción de fincas. Constancia de la notificación a los colindantes, al titular catastral y al titular de quien proceden los bienes. En cuanto a qué se entiende por colindantes registrales que deban ser notificados, serán los que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, pero también lo serán, en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada; siendo labor del registrador determinar adicionalmente de forma más precisa cuáles sean las fincas registrales colindantes que puedan resultar afectadas, acudiendo a la consulta de los índices u otros asientos relacionados con la finca (por ejemplo, notas marginales de segregación), cuando se disponga de esta información en el Registro. Todo ello deberá figurar en la preceptiva certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento, de modo que el registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá, en el plazo de quince días, certificación, limitándose el contenido de las certificaciones a la rectificación cuya inscripción se solicita. En definitiva, en la misma, además de la descripción literaria, el registrador deberá expresar cuáles sean los colindantes según las representaciones gráficas existentes y también otros posibles colindantes que puedan resultar de la consulta de los índices u otros asientos. La cuestión del modo de efectuar las notificaciones al titular catastral y a la persona de la que procede la finca: la notificación ha de efectuarse en la forma prevenida en la Ley y en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente. Este mismo régimen de notificaciones debe regir en cuanto al titular catastral y a la persona de la que proceden los bienes. Carece de lógica entender que existen dos regímenes diferentes de notificación según el destinatario de la misma en un mismo procedimiento, lo que haría de peor condición a unos frente a otros. La remisión a «la forma prevenida en La 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. 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.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 198, 199, 201, 203 y 326.
Ley 13/2015 (reforma catastral e hipotecaria), disp. adic. segunda
Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 202 y 206.

En el recurso interpuesto por don Andrés Martínez Pertusa, notario de Murcia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 7, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante acta autorizada por el notario de Murcia, don Andrés Martínez Pertusa, iniciada el día 8 de junio de 2017, con el número 1.399 de protocolo, y concluida mediante acta de conclusión de expediente de rectificación de cabida de finca, el día 21 de septiembre de 2017, con el número 2.140 de protocolo, se tramitó el procedimiento regulado en el apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de descripción de la finca número 4.252 de la Sección Sexta del Registro de la Propiedad de Murcia número 7.



II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, se suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos: Hechos: 1. Se presenta expediente notarial para la inscripción de exceso de cabida iniciado por Acta autorizada el día 8 de junio de 2017 por el Notario de Murcia don Andrés Martínez Pertusa, protocolo 1.399, y terminado por acta autorizada el día 21 de septiembre de 2017 por el indicado Notario, protocolo 2.140, a instancia de “Explotaciones Agrícolas Torre-Molina, S.A.”, en el que se pretende la inscripción de un exceso de cabida de 63 áreas y 49 centiáreas en la finca registral 4.252 de la Sección 6.ª de este Registro, que se describe en la inscripción 2.ª como trozo de tierra secano en blanco situada en el término municipal de Murcia, partido de Gea y Truyols, que tiene de superficie cinco fanegas y seis celemines, equivalente a tres hectáreas, sesenta y ocho áreas, noventa y cuatro centiáreas, y que linda: Norte, tierras de herederos de don F. C.; Levante, los mismos herederos; Mediodía, porción de la finca matriz de que ésta se segregó adjudicada M. V. T.; y Poniente, tierras de A. S., senda de herederos por medio; y que ahora se describe de forma totalmente coincidente con certificación catastral descriptiva y gráfica de 19 de mayo de 2017 que se incorpora al documento presentado, como trozo de tierra secano, CR Labor o labradío regadío, situado en término de Murcia, partido de Gea y Truyols, polígono 150, parcela 107, (...) que tiene una superficie de 43.243 metros cuadrados. Linda: Norte, Este y Oeste, camino parcela 9007 del mismo polígono del Ayuntamiento de Murcia; y Sur, parcela 125 de “Explotaciones Agrícolas Torre Molina, S.A.”. Pero, en la tramitación del expediente se observa la falta de notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, que son los mencionados en los linderos de la finca registral 4.252; dichos colindantes registrales no han sido notificados ni por correo certificado con acuse de recibo, al ignorarse su domicilio, ni por edicto publicado en el BOE, lo que actualmente puede solicitarse on line por Notarios y Registradores, y, además, sin coste alguno. 2. No consta la notificación a la persona de quien proceden los bienes, que es la mercantil “Proyectos Salsem, S.A.” ya que remitida la notificación por el Notario autorizante por correo certificado con acuse de recibo, ha sido devuelta la carta con la indicación de “ausente”. 3. Estando catastrada la finca a favor de «Proyectos Salsem, S.A.» no consta la notificación al titular catastral, por la razón expresada en el apartado 2. Fundamentos de Derecho: 1. Artículos 201-1, 201 b) y 203-1 quinta de la Ley Hipotecaria; artículo 202 del Reglamento Notarial; artículo 44-1 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas de 1 de octubre de 2015; artículo 199-1 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria; artículo 203-5 de la Ley Hipotecaria en la redacción anterior a la Ley 13/2015 de 24 de junio. 2. y 3. Artículos 201-1 y 203-1 quinta de la Ley Hipotecaria; artículo 202 del Reglamento Notarial y artículo 44-1 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas de 1 de octubre de 2015. Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...) Murcia, a 12 de Diciembre de 2017. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Martínez Pertusa, notario de Murcia, interpuso recurso el día 26 de enero de 2018 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Hechos I) (...) II) A la vista de la certificación recaída son tres los defectos subsanables recogidos en la misma y que pasamos a examinar: II.1) Falta de notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes que son los mencionados en los linderos de la finca registral 4252, di [sic], dichos colindantes registrales no han sido notificados ni por correo certificado con acuse de recibo al ignorarse su domicilio, ni por edicto publicado en el BOE, lo que actualmente puede solicitarse “on line” por Notarios y Registradores, además sin coste alguno. Como cuestión previa debemos plantearnos quienes son los titulares registrales colindantes a los que hay que notificar. Del contenido de la nota de calificación, se deduce que la Registradora entiende que son los mencionados en la descripción de la finca registral 4252. En mi opinión, esos colindantes, no son los colindantes registrales a los que se refiere la Ley Hipotecaria, ya que los que figuran en el título son los que eran colindantes cuando se produjo la adquisición de la finca, pero no necesariamente son los colindantes registrales actuales, verdaderos interesados en recibir la notificación. En el Acta inicial del expediente se hace constar expresamente en el apartado VI en cuanto a colindantes registrales que se desconoce las personas y domicilios que figuran como colindantes registrales. Esta afirmación exige que el Registrador de la Propiedad incluya en la certificación que envía al Notario, quienes son los colindantes registrales actuales, información que puede obtener de los datos que obran en el Registro de la Propiedad y en la cartografía que debe utilizar para la calificación. Así resulta del párrafo segundo de la regla tercera del art. 203 de la Ley Hipotecaria cuando establece que “El Registrador tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o



informático”; por tanto para expedir la certificación el Registrador debe atender no solo a los documentos incorporados al Acta Notarial sino la consulta a su archivo, tanto literario como informático, de forma que las “bases gráficas y registrales” se configuran como un elemento auxiliar imprescindible para la calificación de un documento y, en nuestro caso, para la certificación registral que abre puerta a la continuación del expediente de dominio. La consideración de un Registro de la Propiedad moderno y actualizado no puede prescindir de datos tan importantes y en consecuencia debería haber certificado quienes son los titulares registrales de las fincas colindantes con indicación de su dirección para su notificación por el Notario. De lo expuesto nos encontramos con que el promotor del expediente desconoce quienes son los titulares registrales actuales y así se lo hace saber al Registro al solicitar la certificación. El Registro no certifica quienes son dichos titulares registrales actuales, en consecuencia, no pueden ser notificados ni por correo certificado con acuse de recibo ni por edicto de notificación personal. En este caso, entiendo que la publicación que se efectuó en el BOE anunciando la tramitación del expediente y la notificación que, discrecionalmente, puede hacer el Notario y que en este caso se hizo, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, deben ser estimadas como suficientes para cumplir el trámite de la notificación y en consecuencia debe revocarse el defecto número 1 de la nota de calificación. II.2) No consta la notificación a la persona de quien proceden los bienes, que es la mercantil Proyectos Salsem, S.A., ya que remitida la notificación por el Notario autorizando por correo certificado con acuse de recibo, ha sido devuelta la carta con la indicación de “ausente”. Establece la regla quinta del art. 203 de la Ley Hipotecaria que el Notario notificará la pretensión “en la forma prevenida reglamentariamente”, lo que anuncia un desarrollo posterior reglamentario de la forma de efectuar dicha notificación. No existiendo ese desarrollo debemos plantearnos como debe hacerse hasta entonces. Existen dos opciones, una que el Notario efectúe las notificaciones conforme a lo dispuesto en el art. 40 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la otra, defender que hasta que no se desarrolle reglamentariamente el Notario debe efectuar la notificación en la forma prevista en el Reglamento Notarial. Me inclino por esta segunda posibilidad que es la que siempre utiliza el Notario en todas sus notificaciones. Esta notificación se efectuó conforme al art. 202 del Reglamento Notarial. Estando ausente el notificado y dejado aviso por el servicio de Correos que actuó como en las notificaciones debe actuar reglamentariamente, y no recogida la notificación por su destinatario, nos encontramos en la situación prevista en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2015 de 24 de Junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, que impone al Notario la publicación de un Edicto en el BOE. Llegados a este punto la siguiente cuestión a dilucidar es si es necesaria la publicación de un nuevo Edicto en el BOE, tras la publicación que ya se ha realizado en el mismo, anunciando la tramitación del procedimiento, en el que consta el nombre de la persona de la que proceden los bienes. En el preámbulo de la mencionada Ley de Reforma se cita expresamente como uno de sus objetivos “la simplificación de la tramitación administrativa”. Entiendo que este principio debe presidir la interpretación de la Ley y en nuestro caso entender que la publicación efectuada del edicto en el BOE anunciando la tramitación del expediente y a mayor abundamiento la publicación que discrecionalmente realicé en el tablón de anuncios del Ayuntamiento deben entenderse como medios supletorios de notificación suficiente a la persona de quien procedan los bienes que voluntariamente se ha colocado en una situación de imposibilidad de notificación al no querer recoger la notificación de la que fue avisado por el servicio de correos. En consecuencia entiendo que este segundo defecto también debe ser revocado. II.3) Estando catastrada la finca a nombre de Proyectos Salsem, S.L. no consta la notificación al titular catastral por la razón expresada en el apartado 2. En cuanto a este punto, además de los argumentos recogidos en el número anterior en cuanto a la forma y efectos de la notificación, que doy aquí por reproducidos, quiero resaltar que la misma Registradora en su certificación advierte que en la certificación catastral figuran como titular el anterior titular Proyectos Salsem, S.A. Esta afirmación resulta de que el Registro tiene inscrito el título de Propiedad del Promotor y reconoce que hay una falta de actualización del catastro. Constando documental y registralmente que el propietario de las fincas es el Promotor del expediente y que el titular catastral es la persona que le transmitió la finca y que por tanto es evidente que está pendiente de actualizar el Catastro, no tiene sentido calificar como defecto la falta de notificación a un titular catastral ficticio. Volvemos aquí a apuntar la “simplificación administrativa” que proclama el preámbulo de la Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria y en consecuencia solicita también la revocación de este defecto. Fundamentos de Derecho Arts. 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, art. 202 del Reglamento Notarial».

IV

La registradora de la Propiedad de Murcia número 7 emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.



Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 202 y 206 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio, 28 de noviembre y 20 de diciembre de 2016 y 16 de enero, 3 y 6 de abril y 7 de noviembre de 2017.

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

La registradora opone como defectos que impiden la inscripción, en primer lugar, que no consta la notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, entendiéndose por tales a los mencionados en los linderos de la descripción de la finca registral 4.252 objeto del expediente; en segundo lugar, que no consta la notificación a la persona de quien proceden los bienes, que es la mercantil «Proyectos Salsem, S.A.» ya que remitida la notificación por el notario autorizante por correo certificado con acuse de recibo, ha sido devuelta la carta con la indicación de «ausente»; y, en tercer lugar, que, estando catastrada la finca a favor de la misma mercantil, no consta que se le haya notificado como titular catastral.

El notario autorizante recurre alegando en cuanto al primer defecto, que los colindantes que figuran en la descripción literaria ya no están actualizados y que el registrador debe al expedir la certificación señalar cuáles sean los actuales, según los datos que obran en el Registro de la Propiedad y en la cartografía que debe utilizar para la calificación. Respecto al segundo y tercer defecto, considera el notario que las notificaciones se han efectuado en la forma prevista en el artículo 202 del Reglamento Notarial y que ausentes los notificados y dejado aviso por el Servicio de Correos y no recogida la notificación por sus destinatarios, no es necesaria nueva publicación de edicto en el «Boletín Oficial del Estado», distinta de la que publicación genérica que ya se efectuó anunciando el inicio del procedimiento, en aras de la simplificación administrativa. Por ello considera que esta publicación sumada a la que discrecionalmente se realizó en el tablón de anuncios del Ayuntamiento deben entenderse como medios supletorios de notificación suficiente a la persona de quien procedan los bienes que voluntariamente se ha colocado en una situación de imposibilidad de notificación al no querer recoger la notificación de la que fue avisado por el servicio de correos. Asimismo se alega en cuanto al tercer defecto que constando documental y registralmente que el propietario de las fincas es el promotor del expediente y que el titular catastral es la persona que le transmitió la finca y que por tanto es evidente que está pendiente de actualizar el Catastro, no tiene sentido calificar como defecto la falta de notificación a un titular catastral ficticio.

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

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

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

Se plantea específicamente en este recurso qué deba entenderse por colindante registral a estos efectos. Sobre esta cuestión debe partirse de la realidad de que actualmente conviven en el Registro fincas cuya



representación gráfica se encuentra inscrita con otras que disponen de base gráfica archivada en cumplimiento de la normativa anterior a la Ley 13/2015 (anterior redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria e Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000) e incluso un tercer grupo de fincas que carecen en absoluto de representación gráfica alguna.

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

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

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

3. Se plantea como segundo y tercer defecto la cuestión del modo de efectuar las notificaciones al titular catastral y a la persona de la que procede la finca. La cuestión de las notificaciones en este tipo de expedientes ha sido ya tratada por esta Dirección General en la Resolución de 7 de noviembre de 2017.

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

El artículo 203, al que se remite el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, en su regla quinta, 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».

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

En definitiva, la remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el



caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203».

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

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

En el caso de este expediente, no concurre esta última circunstancia y, tal y como reconoce el recurrente, no se han efectuado los preceptivos dos intentos de notificación de forma personal al titular catastral señalado en el acta de inicio del expediente, que es también la misma persona de quien procede la finca, según resulta del contenido de las actas presentadas (omitiéndose notificación alguna a los colindantes registrales según ha quedado expuesto en el fundamento anterior), en el que figura un único intento con devolución por el servicio de correos a la mercantil destinataria.

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

4. Por último, debe analizarse la alegación relativa a que no procede notificación alguna al titular catastral, ya que debe considerarse documentado el cambio de dicho titular catastral porque el que figura como tal es la persona que transmitió la finca al promotor y, por tanto, debe entenderse que está pendiente de actualizar el Catastro. Tal alegación tampoco puede estimarse. En primer lugar porque cuando el precepto analizado prevé que debe efectuarse la notificación al titular catastral, para dar debido cumplimiento a este trámite de notificación, deberá entenderse por «titular catastral» el que figure en Catastro el momento de tramitarse el procedimiento, no correspondiendo al notario o al registrador hacer suposiciones acerca de quién debiera figurar como tal, por más que existan indicios razonables de la falta de actualización de dicha titularidad catastral. Pero es que, además, tal y como se ha visto en fundamentos anteriores, la norma contempla la notificación «a aquel de quien procedan los bienes», lo que hace decaer la argumentación del recurrente.

Por todo lo expuesto, los defectos segundo y tercero de la nota de calificación deben confirmarse.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 23 de abril de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.