

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14775 *Resolución de 25 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un acta de requerimiento y acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don L. M. L. D. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de la Propiedad de Madrid número 3, don Galo Rodríguez Tejada, por la que se suspende la inscripción de un acta de requerimiento y acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante acta de requerimiento y acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo, autorizadas los días 8 de julio y 7 de diciembre de 2022 por el notario de Madrid, don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, números 2.273 y 4.070, respectivamente, de protocolo, se pretendía reanudar el tracto interrumpido respecto de la finca registral número 43.182 del Registro de la Propiedad de Madrid número 3. Son titulares registrales de dicha finca don J. G. H. Z y doña B. F. M.

II

Presentadas dichas actas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa N.º 14/2023.

I. Hechos.

Se presenta a inscripción acta de requerimiento y acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo, autorizadas por el Notario de Madrid, Don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, de fechas 8 de julio y 7 de diciembre de 2022, números de Protocolo 2273/2022 y 4070/2022, respectivamente.

Dicho documento causó el día veintisiete de diciembre del año dos mil veintidós, el asiento de presentación número 725 del Diario 105, el cual queda prorrogado por el plazo de sesenta días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación.

II. Fundamentos de Derecho.

Es necesario notificar a los titulares registrales de la finca, los cónyuges don J. G. H. y doña B. F. M. o en su caso a sus herederos, a los herederos del titular intermedio don L. S. D., y a los colindantes o al menos a la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca. - Así lo exigen los artículos 203 y 208 de la Ley Hipotecaria. Defecto Subsancionable.

III. Resolución.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, suspende la inscripción del documento indicado en los hechos, por lo motivado en los fundamentos de derecho una vez

calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 18. L.H. y 98 a 100 de su Reglamento; lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante.

Contra la presente calificación (...)

Madrid, dieciocho de enero del año dos mil veintitrés.–El Registrador (firma ilegible), Fdo. Galo Rodríguez Tejada».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. L. D. interpuso recurso el día 28 de febrero de 2023 en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos

I. Se presenta a inscripción acta de requerimiento y acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo, autorizadas por el Notario de Madrid, don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, de fechas 8 de julio y 7 de diciembre de 2022, números de Protocolo 2273/2022 y 4070/2022, respectivamente.

Dicho documento causó el día veintisiete de diciembre del año dos mil veintidós, el asiento de presentación número 725 del Diario 105, el cual queda prorrogado por el plazo de 60 días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación.

II. Aduce el Registrador en sus fundamentos de Derecho que “Es necesario notificar a los titulares registrales de la finca, los cónyuges don J. G. H. y doña B. F. M. o en su caso a sus herederos, a los herederos del titular intermedio don L. S. D., y a los colindantes o al menos a la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca. - Así lo exigen los artículos 203 y 208 de la Ley Hipotecaria. Defecto subsanable”

III. Finalmente el Registrador dicta una resolución donde “el registrador de la Propiedad que suscribe, suspende la inscripción del documento indicado en los hechos, por lo motivado en los fundamentos de derecho una vez calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 18. L.H. y 98 a 100 de su Reglamento; lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante. Dando una Calificación negativa con N.º 14/2023.

Expongo

Previo. Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación también puede ser por edictos (como aquí se hizo [...])

La mencionada Notificación del BOE del pasado 29 de agosto de 2022 realizada por la notaría de don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, sita en Madrid (...); que tramito el Expediente Notarial de Dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, a instancia de don L. M. L. D., con D.N.I. número (...), en relación al inmueble sito en la Calle (...); Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Madrid, finca número 43182. En virtud de los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes de su Reglamento, se llevó a cabo la publicación a fin de cumplir con la notificación por edictos prevista en la Ley, por haber transcurrido más de 30 años de la última inscripción registral de la citada finca y cumple con lo requerido por el Registrador Don Galo Rodríguez Tejada al afirmar que se ha de “notificar a los titulares registrales de la finca, los cónyuges don J. G. H. y doña B. F. M. o en su caso a sus herederos, a los herederos del titular intermedio don L. S. D., y a los colindantes o al menos a la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca”.

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”.

Ahora bien, lo que sucede es que a pesar de que el artículo 208 de la LH incluye entre los destinatarios de las notificaciones que el mismo prevé a “los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas”, lo cierto es que, como ha señalado la doctrina, aquella remisión genérica no puede entenderse extensiva a estos últimos colindantes registrales y catastrales en el ámbito propio de los expedientes de reanudación del tracto sucesivo, por cuanto tales colindantes no entran en el concepto de “interesados” en estos expedientes de reanudación (a diferencia de lo que sucede en el caso de los expedientes de inmatriculación o de rectificación de la descripción de las fincas), pues en nada pueden verse afectados sus derechos al tratarse de un supuesto de rectificación y concordancia del Registro y la realidad estrictamente jurídica y no física de la finca, sin que implique la reanudación del tracto ninguna delimitación o reordenación territorial de la finca y de sus colindantes, razón por la cual no constituye supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca (vid. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Por ello los colindantes, tanto registrales como catastrales, no pueden entenderse incluidos en la remisión que el artículo 208, regla segunda, norma tercera hace en cuanto a los “interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203”, pues la remisión se hace no a la totalidad de los destinatarios de las notificaciones previstas en este último precepto en el ámbito de los expedientes de inmatriculación, sino sólo a los que estando mencionados en dicha norma puedan ser considerados como “interesados” en el expediente de reanudación del tracto sucesivo, entre los que no figuran, por las razones apuntadas, los colindantes.

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

Por lo tanto, el defecto no puede ser confirmado, pues no constituye “per se” obstáculo a la inscripción del expediente de reanudación del tracto sucesivo, dado que para este último no resulta necesaria la notificación a los titulares catastrales colindantes, por lo que el carácter defectuoso de tales notificaciones no podría impedir una inscripción para la que las mismas son innecesarias.

Primero. Este procedimiento de Jurisdicción Voluntaria me impide ir por vía judicial (en este momento), y se diseñó precisamente para que con el soporte de los Notarios podamos elevar a público nuestra compra.

De acuerdo con las numerosas resoluciones de la antigua DGRyN como la que expongo a continuación este procedimiento no exige del promotor del expediente que como afirma el Registrador “notificar a los titulares registrales de la finca, los cónyuges don J. G. H. y doña B. F. M. o en su caso a sus herederos, a los herederos del titular intermedio don L. S. D., y a los colindantes o al menos a la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca” pues lo que resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos. Dispone al respecto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, norma tercera, que “junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos”

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

Es cierto que no consta “a los herederos del titular intermedio don L. S. D., y a los colindantes o al menos a la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca” pero no es necesario en este procedimiento por lo cual no se me puede oponer este hecho para dar una calificación negativa.

El promotor del expediente desconoce quiénes son los herederos de los titulares registrales (si los hay y si deben ser llamados) desconoce si los titulares registrales han fallecido y no se tiene conocimiento de causahabientes. Es evidente por lo tanto que no puede hacerse la notificación a los herederos y que el procedimiento reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, tenía previsto este supuesto cuando dice literalmente “si fueren conocidos” es decir no es requisito, para la continuación del procedimiento, la notificación en los supuestos en que los titulares o sus causahabientes no son conocidos. La interpretación, a mi parecer errónea, del Registrador denegando la inscripción en aquellos supuestos en los que no se pueda comunicar con los titulares registrales o sus herederos (que es el caso más común en los supuestos de reanudación de tracto) haría totalmente inviable la vía intentada por el artículo 208 LH para desjudicializar estos procedimientos, por lo tanto reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada.

Pues siendo la inscripción del titular registral de más de treinta años de antigüedad y siendo desconocidos los posibles herederos del mismo, debe aplicarse el criterio recogido en la Resolución de este Centro Directivo de 14 de abril de 2016 en la que se admite “el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura del tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados”. Sin embargo, la nota de calificación recurrida no discute que exista interrupción del tracto, sino que partiendo de su existencia y de una inscripción a favor del último titular registral de más de treinta años siendo desconocidos sus herederos, lo que exige es su notificación, pudiendo, por tanto, realizarse de forma edictal, y en caso de ser desconocidos los herederos, no se precisara que dicha notificación edictal se realice con carácter nominal, siendo posible

hacerla de forma genérica, conforme a la doctrina antes reseñada en la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Se ha respetado en todo momento por la mencionada Notaria los requisitos para el mencionado expediente notarial de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por lo cual carece de sentido la calificación negativa del Registrador (...)

Solicito

Que entendiendo que se han resuelto todas las cuestiones planteadas por el Registrador y se debe inscribir a mi favor como titular al 100% el mencionado inmueble sito en Calle (...) en Madrid».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 y 28 de abril y 23 de mayo de 2016, 1 de junio, 13 de julio y 18 de octubre de 2017, 30 de enero de 2018 y 13 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020, 1 de febrero y 24 de septiembre de 2021 y 15 de junio de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral 43.182 mediante expediente del artículo 208 en relación con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, de forma que dicha finca se inscriba a favor de don L. M. L. D., que adquirió en contrato privado de compraventa la referida finca registral a don L. S. D., quien a su vez adquirió la misma también en contrato privado de compraventa, sin que dicho contrato fuera nunca elevado a público.

Se acredita el fallecimiento del titular intermedio, don L. S. D., mediante la incorporación del certificado de defunción de dicha persona.

El registrador suspende la inscripción por falta de realización de las notificaciones a los titulares registrales de la finca, los cónyuges don J. G. H. y doña B. F. M. o en su caso a sus herederos, a los herederos del titular intermedio don L. S. D., y a los colindantes o al menos a la comunidad de propietarios a que pertenece la finca.

El recurrente argumenta que es cierto que no consta «a los herederos del titular intermedio don L. S. D., y a los colindantes o al menos a la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca», pero no es necesaria, en este procedimiento, la notificación y que, dado que la inscripción a favor del último titular registral tiene más de treinta años siendo desconocidos sus herederos, su notificación puede realizarse de forma edictal, siendo posible hacerla de forma genérica.

2. El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional de lograr la inscripción, por lo que el registrador ha de ser riguroso en la calificación registral de la documentación aportada al expediente, para comprobar si existe (como exige la regla primera del artículo 208) una auténtica interrupción del tracto.

Esta excepcionalidad del expediente para la reanudación del tracto viene motivada por una triple razón:

- a) porque la inscripción del derecho puede lograrse sin consentimiento del titular registral y sin haber entablado juicio declarativo contra él;
- b) porque a pesar de la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, derivado del principio de legitimación registral, se obtiene una declaración

dominical en cuya gestación puede que no haya intervenido el favorecido por la presunción; y

c) porque frente a la exigencia de acreditación fehaciente del título inscribible, el título que sirve de base a la declaración dominical puede ser un simple documento privado cuya suscripción por determinadas personas no queda suficientemente acreditada.

Así lo han declarado reiteradamente múltiples Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por todas, la de 23 de mayo de 2016 o, más recientemente, la de 15 de noviembre de 2021.

Ciertamente, el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido se enumera como uno de los medios de lograr la concordancia de la realidad registral con la física y jurídica extrarregistral, en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, pero como ha señalado la doctrina esa enumeración, carece de cierta sistemática, pues se limita a enumerarlos sin clasificarlos.

La reanudación del tracto sucesivo interrumpido solo tiene por objeto la reanudación de la interrumpida cadena de titularidades que caracteriza el principio hipotecario del tracto sucesivo interrumpido, regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

3. Debido a esta finalidad, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que se realicen adecuadamente las notificaciones a los interesados en el mismo.

El apartado tercero de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria establece: «Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos».

Y la regla quinta del apartado 1 del artículo 203 al que se remite el anterior, 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 (...)».

Procede analizar, a la vista del contenido de los citados artículos, quién debe ser notificado en el expediente de reanudación de tracto y en qué forma.

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

Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a

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

En cuanto a la forma en que han de hacerse las notificaciones el citado artículo 203.1 dispone en el último párrafo de su regla quinta que el notario notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) de la misma regla y en la forma prevenida en esta Ley. Y dichos extremos son los siguientes: a) el nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación, y b) los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.

En el supuesto de este expediente, no resulta acreditado el fallecimiento de los titulares registrales. Tampoco consta en el acta que hayan sido notificados ni en qué forma.

El contenido del edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado» en relación con el expediente de reanudación de tracto únicamente dice: «En virtud de los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes de su Reglamento, se lleva a cabo la presente publicación a fin de cumplir con la notificación por edictos prevista en la Ley, por haber transcurrido más de 30 años de la última inscripción registral de la citada finca».

En consecuencia, no se ha efectuado la notificación con los requisitos anteriormente señalados, pues aun habiendo transcurrido treinta años desde la última inscripción, la notificación a los últimos titulares registrales debe ser nominal, aunque se haga en forma edictal, y respecto a sus herederos, aun cuando la notificación sea genérica y edictal, debe hacerse referencia a los mismos como destinatarios de la misma.

Respecto a la notificación a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fueran conocidos, su necesidad deriva del hecho de constar como transmitentes en el documento justificativo de la titularidad del promotor y ser precisamente el defecto o inexistencia de su titulación, lo que el expediente pretende suplir. En el supuesto de este expediente, queda acreditado el fallecimiento del titular intermedio, sin que conste referencia a sus herederos. No siendo estos conocidos, por analogía con lo señalado anteriormente para el titular registral, su notificación puede ser genérica y edictal, si bien igualmente debe hacerse referencia a los mismos como sus destinatarios.

En consecuencia, el defecto, en este punto, debe confirmarse.

4. Respecto a la notificación a colindantes, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de febrero de 2019 declaró en su fundamento de Derecho octavo: «Ahora bien, lo que sucede es que a pesar de que el artículo 208, en la norma tercera de su regla segunda, prescribe que “junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos”, y que la citada regla quinta del apartado 1 del artículo 203, al regular el expediente de inmatriculación de fincas, incluye entre los destinatarios de las notificaciones que el mismo prevé a “los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas”, lo cierto es que, como ha señalado la doctrina, aquella remisión genérica no puede entenderse extensiva a estos últimos colindantes registrales y catastrales en el ámbito propio de los expedientes de reanudación del tracto sucesivo, por cuanto tales colindantes no entran en el concepto de “interesados” en estos expedientes de reanudación (a diferencia de lo que sucede en el caso de los expedientes de inmatriculación o de rectificación de la descripción de las fincas), pues en nada pueden verse afectados sus derechos al tratarse de un supuesto de rectificación y concordancia del Registro y la realidad estrictamente jurídica y no física de la finca, sin que implique la

reanudación del tracto ninguna delimitación o reordenación territorial de la finca y de sus colindantes, razón por la cual no constituye supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca (vid. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Por ello los colindantes, tanto registrales como catastrales, no pueden entenderse incluidos en la remisión que el artículo 208, regla segunda, norma tercera hace en cuanto a los “interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203”, pues la remisión se hace no a la totalidad de los destinatarios de las notificaciones previstas en este último precepto en el ámbito de los expedientes de inmatriculación, sino sólo a los que estando mencionados en dicha norma puedan ser considerados como “interesados” en el expediente de reanudación del tracto sucesivo, entre los que no figuran, por las razones apuntadas, los colindantes.

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

Pero, cuando el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, regla segunda, norma tercera dispone que han de ser notificados los «interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203», como «interesados» solo pueden ser considerados aquellos que puedan verse perjudicados por el expediente, y los titulares de fincas colindantes no lo son, pues la reanudación del tracto en nada afecta a la delimitación física o territorial de la finca ni a la de sus colindantes.

Este mismo argumento es aplicable a la exigencia que efectúa el registrador respecto a la comunidad de propietarios, puesto que tampoco puede verse perjudicada por el expediente. La reanudación de tracto, caso de producirse permitirá la inscripción en el Registro del dueño del inmueble, pero en nada modificará su cualidad de comunero.

Solo en el caso de que junto con la reanudación de tracto se pretenda, por solicitud expresa del promotor, una rectificación superficial de la finca inscrita se justifican tales notificaciones, lo que no sucede en este supuesto.

Por lo tanto, el defecto en este punto debe revocarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso respecto a la exigencia de notificación a los titulares registrales y titulares intermedios, confirmando en este extremo la nota de calificación, y estimarlo en cuanto a la notificación a colindantes y comunidad de propietarios, revocando en este punto la calificación, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 25 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.