

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11282 *Resolución de 15 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de La Palma del Condado, por la que se suspende la inscripción de un acta de tramitación de un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido por falta de notificación a colindantes.*

En el recurso interpuesto por don José María Varela Pastor, notario de Pilas, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de La Palma del Condado, don Antonio Jesús Navarro Valiente, por la que se suspende la inscripción de un acta de tramitación de un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido por falta de notificación a colindantes.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 9 de noviembre de 2021 por el notario de Pilas, don José María Varela Pastor, con el número 1.881 de protocolo, se procedió a reanudar el tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 501 del término de municipal de Manzanilla. En el número anterior de protocolo, es decir, el 1.880, otorgado el mismo día ante el mismo notario, los titulares de la finca, doña M. V. D. M y don J. D. M, cuyo tracto sucesivo se había tratado de reanudar, la vendían a don P. R. V.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 617/2022.

Documento: acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo.

Lugar y fecha de autorización: Pilas, a 9 de noviembre de 2021.

Notario autorizante: José María Varela Pastor.

Numero de Protocolo: mil ochocientos ochenta y uno.

Medio de presentación: Recibido por Correos y remitido por la Notaría.

Fecha de presentación: 09/03/2022.

Número del asiento y del Libro Diario: 1463/171.

Incidencias: Bajo el asiento 1462/171 con entrada 616/2022, se encuentra presentada una escritura de compraventa autorizada en la misma Ciudad, por el mismo Notario y el mismo día que la precedente, con el número de protocolo inmediatamente anterior.

Nota de calificación:

Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Moguer, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los

artículos 18, 19.Bis y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

Hechos:

1) No resulta del acta tramitada de conformidad con el artículo 208 en relación con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones a los colindantes registrales y catastrales, que deberá hacerse en la forma determinada por la normativa reguladora del expediente notarial para la rectificación de descripción de fincas, por actualizarse la descripción de la finca con arreglo al sistema métrico decimal.

Fundamentos jurídicos:

1) Según resulta de la doctrina emanada de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril de 2018, el artículo 203, al que se remite el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria y a su vez el artículo 208, en su regla quinta, último párrafo, 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, de este precepto resulta que la notificación a los colindantes ha de efectuarse “en la forma prevenida en esta Ley” y “en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente”.

La remisión a “la forma prevenida en esta Ley” debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que “la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras 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 acta calificada no resulta haberse practicado comunicación alguna a los colindantes registrales y catastrales, entendiendo el Sr. Notario autorizante que el supuesto planteado tiene identidad de razón con el resuelto por la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de febrero de 2019. No puede compartirse esa opinión por cuanto la citada resolución entendió que no era exigible “dado que la registradora no ha referido el citado defecto a las modificaciones descriptivas en la finca”; sin embargo, señala la citada resolución de modo claro y terminante que “También es cierto que en el presente caso en la propia acta de iniciación y tramitación del expediente se incluían modificaciones descriptivas en la finca, en

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

Habida cuenta que en el acta calificada se realizan modificaciones descriptivas, es necesaria la notificación a los titulares colindantes catastrales y registrales (indicados en la certificación expedida con ocasión de la tramitación del expediente) en la forma prevenida por la legislación hipotecaria.

A la vista de la(s) causa(s) impeditiva(s) relacionada(s) en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación,

Acuerdo:

1.º Suspender el asiento solicitado por ser el defecto(s) señalado(s) de carácter subsanable (Art. 65 la Ley Hipotecaria).

2.º Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante en el plazo de 10 días hábiles desde su fecha (Art. 322 Ley Hipotecaria y 58 y 59 Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

3.º Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente (Art. 323 Ley Hipotecaria).

Los legalmente legitimados pueden (...)

La Palma del Condado, 23 de abril [sic] de 2022 El registrador interino Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Jesús Navarro Valiente registrador/a de Registro Propiedad de Moguer a día veintitrés de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Varela Pastor, notario de Pilas, interpuso recurso el día 1 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que se discrepa de la calificación efectuada, interponiéndose contra la misma el presente recurso gubernativo, en base a los siguientes

Fundamentos:

Entiende el Sr. Registrador que el acta de notoriedad no se limita a los fines que le son propios, esto es, obtener la reanudación del tracto sucesivo, sino que, además, en la misma se pretende modificar determinados datos descriptivos del inmueble, tales como son traducir al sistema métrico decimal la superficie de la finca que, hasta ese momento, aparece expresada en el Registro de la Propiedad en varas y expresar, igualmente, su superficie construida.

Creo que el defecto apuntado podría haberse evitado realizando una calificación racional y conjunta de los títulos presentados y no sólo y aisladamente del acta de notoriedad; piénsese que si calificamos la compraventa sin consideración al acta otorgada bajo el número de protocolo inmediatamente posterior, la calificación de dicho título necesariamente habría de ser negativa pues, en el mismo, la parte compradora estaría adquiriendo de quien, según el Registro, no es titular de dicha finca, incumplándose, en consecuencia, el principio de tracto sucesivo; y si calificamos sólo el

acta de notoriedad como parece haber hecho el Sr. Registrador, sin consideración a la compraventa a que viene referida, dicha acta, per se, sin referencia a un título, no puede provocar asiento alguno.

Todo ello debe traerse a colación, porque las modificaciones en la descripción de la finca entiendo se solucionan en el título de compraventa otorgado previamente, de suerte que el acta de notoriedad persigue única y exclusivamente la reanudación del tracto interrumpido y en momento alguno pretende realizar tales actualizaciones, en la misma se recibe la descripción realizada en la compraventa a la que dicha acta se refiere, presentada en el Registro de la Propiedad bajo el número anterior al correspondiente al citado expediente.

Entiendo que, en el acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo, según la doctrina sentada por la Resolución de fecha 1 de febrero de 2.019, los colindantes titulares y registrales no tienen la consideración de interesados en el expediente a efectos de tener que ser notificados pues la pura reanudación del tracto sucesivo de una finca en nada puede afectar a los mismos, así, literalmente, en dicha Resolución se expresa, en relación a estos colindantes, lo siguiente:

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

Esto es lo que explica que la misma regla segunda del artículo 208, en su norma primera, cuando regula la iniciación del expediente de reanudación del tracto sucesivo mediante escrito en el que, junto a la descripción de la finca, se ha de expresar la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, se prevea, como especialidad frente a la regla común del artículo 203, que a dicho escrito se acompañarán únicamente “los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo», sin incluir entre los documentos que han de ser presentados junto con el escrito de iniciación del expediente los referidos en la letra b) de la misma regla segunda, es decir la «relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre

y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas"; datos sobre nombre y domicilio de los propietarios de las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes que se han de aportar en el expediente de inmatriculación por ser precisos para su notificación en dicho expediente, pero no en el caso del expediente de reanudación del tracto precisamente porque en éste tales colindantes no tienen que ser notificados.

Por tanto, y dada la finalidad del acta en cuestión, como se acredita más adelante, no es necesario notificar a colindantes registrales y catastrales, dado que, con la misma, no se pretende actualizar la descripción de la finca, pues tal finalidad se entiende perseguida en el título previo que se presenta en el Registro antes de la presente acta.

Además, no toda modificación de la descripción de la finca supondría la obligatoriedad de realizar notificaciones a sus colindantes registrales y catastrales.

En el caso de este recurso, se realizan las siguientes actualizaciones en la descripción de la finca:

a) Del nombre de los titulares, según Catastro de las fincas colindantes, lo que no da lugar a la práctica de notificación alguna.

b) De la superficie construida de la misma; supuesto que ha sido resuelto en las Resoluciones de fecha 6 de julio de 2.013 y 11 de diciembre de 2.019, donde determinándose la superficie construida de la finca con referencia a la certificación catastral y cumplidos los requisitos urbanísticos al respecto, como sucede en este supuesto, tal actualización debe acceder el Registro sin que en tales resoluciones se ponga de manifiesto la necesidad de realizar notificaciones a colindante alguno pues se entiende que en nada les afecta.

c) Traducción al sistema métrico decimal de la superficie expresada en varas. Tal traducción, por sí, no implica ni un exceso ni un defecto de cabida, sino la mera actualización de una sistema de medición superficial obsoleto al vigente, en modo alguno apunta el Sr. Registrador que, por esa mera traducción, se esté modificando la superficie de la finca, por lo que nada habría que notificar.

Por ello creo que, incluso si refiriéramos las modificaciones descriptivas de la finca al acta de notoriedad, seguirían siendo innecesario practicar notificación alguna a los colindantes, pues en nada les afecta las modificaciones introducidas en el inmueble.

Sin embargo, reitero la idea de que esas modificaciones se realizan en la escritura de compraventa, previa al acta y a la que la misma se refiere.

Dicha escritura, que entiendo debía ser calificada juntamente con el acta, es la que introduce las modificaciones descriptivas de la finca y de haberse actuado de esa forma, se hubiera evitado la calificación y el presente recurso.

En la citada escritura de compraventa, en relación a las actualizaciones realizadas, se hace constar expresamente los siguiente:

"Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad inscriba la finca con su cabida y linderos actualizados; no obstante, si por tal causa abrigara dudas sobre la identidad de la finca, se solicita inscriba la misma con los datos actualmente obrantes en el Registro de la Propiedad."

Es decir, expresamente, se solicita del Sr. Registrador la actualización de la finca, y a mayor abundamiento, se describe la finca, literalmente, de acuerdo con su certificación catastral gráfica descriptiva, lo que ha sido considerado por la Dirección General, en la Resolución de fecha 2 de junio de 2.020 en la siguiente forma:

"Si bien no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción

literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore.”

Por todo lo anterior, entiendo que la actualización de la finca se realiza en el título de la compraventa, de acuerdo con los procedimientos al efecto establecidos, esto es:

– En cuanto a la superficie construida de la finca, según las Resoluciones apuntadas, queda justificada la misma en su extensión y antigüedad con el certificado catastral unido a la escritura.

– En cuanto a la expresión de la superficie de la finca según el sistema métrico decimal, entendemos que en nada afecta a los colindantes, no habiéndose justificado que dicha traducción implica en un exceso o defecto de cabida de la finca. Ciertamente es que, en los casos en los que se ha omitido expresar (que no traducir) la superficie de una finca, la Dirección General, en sus Resoluciones de fecha 3 de noviembre de 2015, 13 de diciembre de 2016 y 2 de junio de 2020, entre otras, ha entendido necesario practicar la notificación a los colindantes pero, en las mismas, también ha entendido que a tal efecto debe tramitarse el procedimiento del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya solicitud entiende implícita en el título presentado, como antes se dice.

Si se concluye que también es necesario en este caso realizar tal notificación, igualmente debe concluirse que, en virtud de la solicitud contenida en la escritura de compraventa y de las resoluciones apuntadas, debe tramitarse el procedimiento del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, todo ello dentro del proceso de acceso al Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa, pero sin que suponga defecto de tipo alguno imputable al acta de notoriedad, como el Sr. Registrador realiza en su calificación, pues con dicha acta se persigue exclusivamente reanudar el tracto interrumpido.

Por lo anterior:

Solicito a esa Dirección General:

Tenga por presentado, en tiempo y forma, el presente recurso gubernativo contra la calificación efectuada por el Sr. Registrador de la Propiedad y declare no ajustada a Derecho la misma, pues no se pretende, a diferencia de lo que él entiende, con el acta calificada modificar la descripción de la finca, sino única y exclusivamente reanudar el tracto interrumpido, y a tal efecto los colindantes registrales y catastrales no tienen la consideración de interesados, y se permita el acceso al Registro de la Propiedad de dicha acta y de la escritura a la que el mismo se refiere.»

IV

El registrador de la Propiedad interino de La Palma del Condado emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199, 203, y 208 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2016, 10 de marzo de 2017 y 1 de febrero de 2019, y la Resolución de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de noviembre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral 501 del término municipal de Manzanilla, mediante expediente del artículo 208 en relación con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, acompañada de una escritura de compraventa por la que los titulares de la finca, cuyo tracto se pretende reanudar la venden a otra persona, por falta de realización

de las notificaciones a los colindantes afectados, ya que la finca cuyo tracto se pretende reanudar contiene también modificaciones descriptivas.

La finca registral 501 de Manzanilla consta inscrita a favor de doña D. L. G. con la siguiente descripción: «Casa en la villa de Manzanilla (...), cuya capacidad no consta con detalle midiendo ocho varas de frente por tres de fondo y su corral sesenta varas cuadradas. Linda por la derecha de su entrada con bodega de J. E., por la izquierda con casa de A. L. G., y por espalda con el callejón de la Calle de (...)».

Como advierte el registrador en la certificación inicial para la tramitación del expediente del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, su descripción actualizada es: «Casa en la calle (...) El solar sobre el que se asienta tiene una superficie de ciento ochenta metros cuadrados, siendo la superficie construida, desde 1944, en una sola planta la de ciento once metros cuadrados. Linda: por la derecha de su entrada. con en el número (...) de su calle, de doña D. G. L.; por la izquierda, con el número (...) de la misma calle, de doña M. C. J.; y por el fondo, con el callejón de la calle (...) Referencia catastral: 78012804QB2471S0001ET».

El registrador suspende la inscripción de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y, por consiguiente, de la compraventa, otorgada en el número de protocolo anterior, por falta de notificación a los titulares de las fincas colindantes, ya que también se contienen modificaciones descriptivas de la finca.

El notario recurre, alegando que la única finalidad perseguida por el acta es la de reanudar el tracto registral interrumpido, entendiéndose que en tal caso no constituye un trámite esencial del expediente la notificación a los colindantes, puesto que la rectificación de la descripción se ha producido en el título anterior de compraventa y, en nada afecta a los colindantes.

2. Para resolver el recurso, hay que atender en primer lugar a la doctrina establecida por este Centro Directivo en la Resolución de 10 de marzo de 2017, por la cual si, presentados dos documentos, es evidente la conexión entre ambos, su calificación ha de ser conjunta.

En el presente caso, esa conexión es más que evidente, porque para poder inscribir la compraventa, que el notario autoriza antes que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, a pesar de haber conocido por la publicidad registral, que el transmitente no es titular registral, previamente debe rectificarse el tracto sucesivo interrumpido.

Estando presentados al mismo tiempo dos títulos conectados, pues la inscripción de la adquisición del dominio por título de compraventa no puede realizarse sin la previa reanudación del tracto sucesivo, dada la falta de legitimación registral del transmitente en la escritura de compraventa, la prioridad en el orden del despacho no la otorga su otorgamiento anterior o posterior en el tiempo, ni tampoco deriva la prioridad del orden cronológico de su presentación, sino de la calificación conjunta del registrador, para evitar trámites o dilaciones innecesarias.

3. Aplicada esa doctrina a este caso, el registrador califica previamente el acta del expediente del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, que ha de tener por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, como medio de concordancia entre la realidad jurídica y la realidad registral, como presupuesto previo para poder inscribir la compraventa posterior, puesto que debe discernirse, en primer lugar si el transmitente de esta tenía facultad dispositiva material cuando se otorga la compraventa.

4. 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 de las que citamos (por todas) la de 23 de mayo de 2016 o, más recientemente, la de 15 de noviembre de 2021.

De todo ello resulta que este expediente trata de concordar la realidad jurídica registral con la extrarregistral, discordancia que puede producirse por el carácter voluntario de la inscripción en el Registro de la Propiedad, como regla general. Pero también de ello resulta que no es necesario que dicho expediente tenga por objeto la concordancia de la realidad física registral con la extrarregistral, si el promotor del expediente no lo solicita.

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.

Pero, no se desprende de la dicción del artículo 208 de la Ley Hipotecaria que su objeto sea también la rectificación de la superficie, sin que ello pueda derivarse de las remisiones al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. El registrador en la certificación inicial, al expresar la descripción actualizada de la parcela catastral que se corresponde con la finca registral puede estar expresando dudas en la identidad de la finca por las diferencias descriptivas, pero la resolución de las mismas no debe ser, necesariamente, objeto de resolución en la tramitación notarial de un expediente para la reanudación del tracto interrumpido, si no hay solicitud expresa del promotor del expediente.

En este sentido, 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».

5. En relación con la modificación de la descripción de la finca. Ha de señalarse que la finca consta inscrita con una superficie de ocho varas de frente por tres de fondo y su corral sesenta varas cuadradas y según la nueva descripción que se pretende inscribir tiene una superficie de 180 metros cuadrados.

No obstante, la instauración en 1849 del sistema métrico decimal, es lo cierto, que durante mucho tiempo siguió utilizándose en España sistemas de medición medievales. Entre estos sistemas de medición, vara era una medida de longitud documentada en la Península Ibérica desde el siglo XII. Su valor variaba de unas provincias a otras y aun de unos pueblos a otros. Según la Real Academia Española, vara es una medida de longitud que se usaba en distintas regiones de España con valores diferentes, que oscilaban entre 768 y 912 milímetros. La más frecuente era la de Burgos que medía 83,5905 centímetros, teniendo la vara cuadrada una superficie equivalente de 0,6987 metros cuadrados.

Consecuentemente, la superficie registral de ocho varas de frente por tres de fondo y su corral de sesenta varas cuadradas son 84 varas cuadradas, equivalentes en su máxima expresión (912 milímetros) a 76,608 metros cuadrados y en su superficie ordinaria de vara de Burgos de 71,88783 metros cuadrados. Siendo así que la nueva superficie con la que se pretende inscribir la finca es de 180 metros cuadrados.

Por ello no se trata, como dice el notario recurrente, de una mera conversión de superficie, sino de la pretensión de registración de un exceso de cabida que al exceder del 10% deberá tramitarse bien por el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria, bien por el expediente del 201 de la Ley Hipotecaria.

Estas diferencias descriptivas pueden resolverse en la inscripción del título de compraventa, que debe ser despachado con posterioridad, máxime cuando en la misma se contiene la siguiente afirmación del declarante: «Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad inscriba la finca con su cabida y linderos actualizados; no obstante, si por tal causa abrigara dudas sobre la identidad de la finca, se solicita inscriba la misma con los datos actualmente obrantes en el Registro de la Propiedad».

Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, desde la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, esa afirmación equivale a una solicitud tácita de tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo el registrador quien debe notificar a los colindantes registrales o catastrales que puedan quedar afectados por la incorporación de la georreferenciación, lo que ha de ser objeto de la correspondiente calificación registral.

Consecuentemente, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a la inscripción de la reanudación del tracto sucesivo, con la descripción resultante del Registro, y en este sentido, revocar la nota de calificación, y confirmar la nota de calificación en cuanto a la rectificación de la descripción, sin perjuicio de poder iniciarse el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la rectificación de la descripción.

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, 15 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.