

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16917** *Resolución de 10 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de expediente de dominio para la inmatriculación de finca.*

En el recurso interpuesto por don Alfonso de la Fuente Sancho, notario de San Cristóbal de La Laguna, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, doña María Azucena Morales González, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de expediente de dominio para la inmatriculación de finca.

#### Hechos

##### I

Mediante acta autorizada por el notario de San Cristóbal de La Laguna, don Alfonso de la Fuente Sancho, iniciada el día 12 de febrero de 2019, con el número 273 de protocolo y concluida mediante acta de conclusión, el día 12 de julio de 2019, con el número 1.540 de protocolo, se tramitó el procedimiento regulado en el apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de una finca en el término de El Rosario.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Azucena Morales González, registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.

Previa calificación del documento que antecede, acta de iniciación de expediente de dominio para la inmatriculación de finca, autorizada por el Notario de La Laguna, don Alfonso de la Fuente Sancho, el día doce de febrero de dos mil diecinueve, bajo el número 273 de protocolo, y acta de conclusión autorizada el día doce de julio de dos mil diecinueve, número 1540 de protocolo; de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento para su ejecución, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del documento que antecede por los Hechos a los que son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho:

En el punto 7 del acta de conclusión indicada se hace constar que se ha notificado el contenido del anuncio relativo a la tramitación del expediente a los interesados mencionados en el artículo 203 de la LH, con doble intento de notificación y notificación pública en el BOE y ninguno de ellos ha comparecido y se ha opuesto a la pretensión solicitada.

Del examen de las diligencias incorporadas se observa que doña C. V. C. y doña A. L. J. A. han sido notificadas en tres ocasiones por correo certificado, devueltas en todos los casos.

1) En cuanto a las realizadas en tres ocasiones con resultado negativo, no puede considerarse que se ha realizado la notificación a los colindantes citados, lo cual es trámite necesario en el procedimiento tal y como resulta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria al señalar que «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» y todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 202 del Reglamento Notarial, que literalmente dice así: «Las actas de notificación tienen por objeto transmitir a una persona una información o una decisión del que solicita la intervención notarial, y las de requerimiento, además, intimar al requerido para que adopte una determinada conducta. El notario, discrecionalmente, y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y los requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo. Siempre que no se utilice el procedimiento a que hace referencia el párrafo anterior, el notario se personará en el domicilio o lugar en que la notificación o el requerimiento deban practicarse, según la designación efectuada por el requirente, dando a conocer su condición de notario y el objeto de su presencia. De no hallarse presente el requerido, podrá hacerse cargo de la cédula cualquier persona que se encuentre en el lugar designado y haga constar su identidad. Si nadie se hiciere cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia. Cuando el edificio tenga portero podrá entenderse la diligencia con el mismo. La diligencia se cumplimentará mediante entrega de cédula que, suscrita por el notario con media firma al menos, contendrá el texto literal de la notificación o el requerimiento y expresará el derecho de contestación del destinatario y su plazo, conforme al artículo 204. Si la diligencia se entendiera con persona distinta de éste, la cédula deberá entregarse en sobre cerrado en el que se hará constar la identidad del notario y el domicilio de la Notaría. El notario advertirá, en todo caso, al receptor de la obligación de hacer llegar a poder del destinatario el documento que le entrega, consignando en la diligencia este hecho, la advertencia y la respuesta que recibiere. La cédula podrá ir extendida en papel común y no será necesario dejar en la matriz nota de su expedición; bastará indicar el carácter con que se expide y la fecha de su entrega. El notario siempre que no pueda hacer entrega de la cédula deberá enviar la misma por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega. La diligencia podrá practicarse en cualquier lugar distinto del designado, siempre que el destinatario se preste a ello y sea identificado por el notario. Si se hubiere conseguido cumplimentar el acta, se hará constar así, la manera en que se haya producido la notificación y la identidad de la persona con la que se haya entendido la diligencia; si ésta se negare a manifestar su identidad o su relación con el destinatario o a hacerse cargo de la cédula, se hará igualmente constar. Si se hubiere utilizado el correo, o cualquier otro medio de envío de los previstos en este artículo, se consignarán sucesivamente las diligencias correspondientes. La notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo.».

2) En cuanto a la notificación pública en el BOE a que se refiere el apartado 7, no resulta incorporada la publicación nominal de los mismos, sino únicamente la realizada el día 26 de febrero de 2019, dirigida a cualquier interesado.

Es necesario incorporar los anuncios de notificación nominal de las referidas colindantes; todo ello de conformidad con los principios de especialidad y determinación, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; así como lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, punto 1 apartado sexto.

Artículo 203. 1 Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde,

el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

De no haberse realizado nominalmente, es necesario proceder a nueva notificación en esos términos, siendo de aplicación lo contemplado en el apartado 5 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria al señalar «Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el «Boletín Oficial del Estado», que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- 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.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente»; y de las consideraciones recogidas en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 2018, relativa a intentos infructuosos de notificación a titulares colindantes, extensible también a los titulares de los que provienen las fincas, de la que parcialmente se transcribe lo siguiente: «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.»

Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

Contra la precedente nota (...)

El Rosario, a 15 de abril de 2021. La registradora (firma ilegible) Fdo.: María Azucena Morales González».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz, don Ángel Borja Ureta García, quien resolvió, en fecha 19 de mayo de 2021, confirmar la calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Alfonso de la Fuente Sancho, notario de San Cristóbal de La Laguna, interpuso recurso día 21 de junio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Son dos los defectos observados:

1.º Sostiene la registradora en el primer defecto que, a pesar de haberse intentado la notificación por Correos hasta en tres ocasiones a dos de las colindantes, el notario debe de ir personalmente al domicilio de las notificadas e intentar una nueva notificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 202 del Reglamento Notarial.

2.º En cuanto al segundo defecto, considera que no se ha realizado la notificación adecuadamente en el BOE porque en el apartado final del Edicto, la fórmula que se utiliza es la de que se notifica a cualquier interesado en el expediente y, suponemos (aunque no lo expresa), que considera que la fórmula final a emplear debería dirigirse nominativamente a esos colindantes reiterando nuevamente sus nombres y apellidos.

El recurso se basa en los siguientes,  
Fundamentos de Derecho:

(...)

En cuanto al primer defecto, el artículo 206 del Reglamento Notarial dispone que las notificaciones y requerimientos se practicarán conforme a lo dispuesto en las normas que establezcan una regulación específica y no serán de aplicación los artículos 202 del Reglamento Notarial y concordantes.

En este caso la regulación específica, es la establecida en el título VI de la Ley Hipotecaria, en particular en los artículos 203 y 199 de la Ley Hipotecaria, tal y como reconoció la Dirección General en su Resolución de 23 de Abril de 2018.

De dicha normativa especial resulta que el notario debe de hacer un doble intento de notificación a través del servicio de Correos y en caso de ser infructuoso hacer la notificación mediante la inserción de un edicto en el BOE.

Sin embargo, de la legislación especial aplicable citada no resulta que el notario tenga que intentar la notificación desplazándose al domicilio de los notificados, pues no es de aplicación el artículo 202 del Reglamento Notarial, de la misma forma que tampoco se tienen que desplazar personalmente los registradores cuando practican notificaciones en la tramitación de expedientes bajo la misma norma, como en el caso de los regulados en el artículo 199 LH-

Por tanto la posición de la registradora (y del registrador sustituto) carece de apoyo legal que fundamente este defecto y además resulta de una asimetría paradójica en cuanto a la forma de practicar las notificaciones los notarios y los registradores. en sede de expedientes inmobiliarios de la Ley Hipotecaria

En cuanto al segundo defecto:

Centrándonos ahora en la fórmula de notificación empleada en el Edicto, la registradora no cita ninguna norma infringida que sirva de fundamento al defecto encontrado porque, salvo error, no la hay; por ello, habrá que acudir a las reglas de la interpretación de las normas que regulan las notificaciones en este tipo de procedimientos especiales (artículo 203.1. quinta y 199.1 LH), en particular atender al razonamiento finalista de la legislación aplicable.

Ninguna de esas normas establece la obligación de que el Edicto sea nominativo con una fórmula final de tipo sacramental, quizá porque con la lectura del edicto que tenga el contenido reglamentario (incluyendo los nombres de los interesados que especifica la Ley Hipotecaria), algo de lo que no se duda en el presente caso, cualquier interesado que lo lea quedará informado de la pretensión del requirente y de su derecho a oponerse.

Aun cuando se interpretara, a efectos dialécticos, que la fórmula final del edicto tiene que ser necesariamente nominal se hace necesario interpretar qué se entiende por edicto nominal o nominativo, pues si la finalidad de todo el sistema de notificaciones es que llegue a conocimiento del notificado el contenido básico del expediente de inmatriculación y pueda alegar lo que a su derecho convenga, lo decisivo será que aparezcan en el edicto designados nominativamente las personas que han de ser notificadas y lo secundario el lugar del texto en que aparezcan.

Es obvio que con la expresión de que se notifica a cualquier interesado en el expediente se está incluyendo necesariamente a todos los designados líneas atrás por sus nombre y apellidos pues ninguna duda ofrece que los identificados individualmente en el edicto son por definición interesados.

Si las colindantes en cuestión de este expediente han leído el Edicto en el que aparece identificados por su nombre y apellidos, además del texto completo en el que se informa de todos los detalles de la pretensión del requirente, (finca a inmatricular, superficie, linderos, datos catastrales, etc.) y que existe el plazo de un mes desde la publicación del mismo para comparecer en la notaría e informarse y, en su caso, oponerse, ninguna duda les quedará de que pueden hacerlo, por mucho que la fórmula final se refiera a cualquier interesado.

Resultaría redundante y de un formalismo vacío de contenido identificar en el anuncio nominativamente a todos los interesados directos con su nombre y apellidos, como colindantes o titulares anteriores, e inmediatamente después volver a repetir en el apartado final del anuncio el nombre y apellidos de todos los titulares anteriores y de todos los colindantes en escritura, registrales y catastrales citados anteriormente, o peor incluso si se considerara necesario un edicto individualizado por cada uno de dichos interesados.

En el caso particular de este expediente hay que tener en cuenta también que ha habido tres notificaciones o intentos de notificación notarial por medio de Correos, una más por Edictos en el BOE, otra en el tablón de Anuncios del Ayuntamiento, y entre 1 y 3 más en el expediente catastral de subsanación de discrepancias con el mismo objeto (necesario para lograr la inmatriculación), en total entre 6 y 8 notificaciones o intentos, con lo que se cumple sobradamente el criterio jurisprudencial de intento activo de notificación.

La interpretación de las normas ha de hacerse también de acuerdo con la realidad social, y de esta realidad resulta que muchas veces, como ocurre en el presente caso, es el propio destinatario el que no quiere ser notificado, pues no retira las notificaciones en Correos, después de que se le deje aviso de recibo en su domicilio hasta en dos ocasiones.

Por lo expuesto, solicito:

Que se revoque la calificación de la registradora por no ser ajustada a Derecho y se ordene la práctica de la inmatriculación solicitada».

V

La registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 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, 16 de enero, 3 y 6 de abril y 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril y 12 de junio de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un expediente de dominio notarial para la inmatriculación de finca.

La registradora opone como defecto que no son correctas las notificaciones realizadas a dos colindantes, al haberse realizado tres intentos infructuosos por correo y publicado un edicto que no consta dirigido nominalmente a los notificados.

En cuanto al primer defecto, aclara la registradora en su informe que (pese a la cita en la nota de calificación del artículo 202 del Reglamento Notarial) no pretende referirse a la necesidad de que el notario se persone en el domicilio de los notificados para efectuar la notificación -como entiende el recurrente-, sino a la insuficiencia de los tres intentos infructuosos.

Por tanto, el objeto de debate queda centrado en el segundo defecto relativo a la notificación edictal.

2. La cuestión de las notificaciones previstas en los expedientes de los artículos 201, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria ha sido ya tratada por esta Dirección General en diversas Resoluciones (cfr. «Vistos»).

En primer lugar, debe recordarse, como se indicó en la Resoluciones de 19 de julio de 2016 o 28 de noviembre de 2016 (entre otras), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

El artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto dispone:

«Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el «Boletín Oficial del Estado», que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- 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.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

El apartado quinto del indicado artículo 203.1 ordena, en su primer párrafo, que «(...) [el notario] insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el «Boletín Oficial del Estado», que lo publicará gratuitamente (...)».

Y, en el último párrafo del mismo artículo 203.1.5.<sup>a</sup> dispone que «asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

Es decir, contempla una notificación personal a los colindantes y una publicación genérica en el «Boletín Oficial del Estado».

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

El artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria en su regla quinta, último párrafo, dispone, en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones, que se realizará «(...) en la forma prevenida en esta Ley a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes (...)».

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

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

En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras 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.

3. En el caso de este expediente, se han efectuado los preceptivos dos intentos de notificación de forma personal a los titulares colindantes señalados en el acta de inicio del expediente, según resulta del contenido de las actas presentadas. En concreto se han realizado tres intentos, figurando todos ellos devueltos por el Servicio de Correos.

Por lo tanto, lo procedente es intentar la notificación edictal dirigida a dichos titulares.

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.

A diferencia de la publicación genérica en el «Boletín Oficial del Estado», que impone el apartado quinto del párrafo primero del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, la notificación a los colindantes debe ser personal, y no pudiendo ser personal, debe ser edictal pero nominal.

Así, no puede compartirse la tesis del recurrente que alega que basta con que conste el nombre del notificado en la descripción de la finca contenida en el edicto, puesto que ello no es equiparable a una notificación dirigida al mismo.

Considérese, en este sentido, la existencia de sistemas de búsquedas y alertas en el Suplemento de Notificaciones del «Boletín Oficial del Estado», en los que la identificación de la persona notificada, a la que se dirige el edicto, será indispensable para que ésta pueda acceder o conocer dicha notificación.

Y así, en concreto, la identificación del notificado es uno de los campos que deben constar en la información estructurada que se envía a dicho Boletín, según resulta del Real Decreto 181/2008, de 8 de febrero, de ordenación del diario oficial «Boletín Oficial del Estado».

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, 10 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.