

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12841 *Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Borrell García, notario de Valencia, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 8, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 5 de diciembre de 2024 por el notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, se otorgaba la aceptación y adjudicación de la herencia causada por el óbito de doña J. R. C., fallecida el día 28 de julio de 2024 en estado de viuda y sin descendencia. En su último testamento, otorgado el día de 9 de abril de 1984 ante el notario de Valencia, don Joaquín Sapena Tomás, ordenaba legado del pleno dominio de su vivienda a favor de doña M. A. B. R. y, además, la constituía heredera universal.

Interesa a los efectos de este expediente que, en el citado testamento de la causante, de fecha 9 de abril de 1984, constaba que la testadora nació el día 11 de agosto de 1926 y ser hija de don A. y doña E., sin especificar si estaban vivos o fallecidos en ese momento. Se ordenaba el legado a favor de su sobrina, doña M. A. B. R. «quien convive con la testadora hace más de veinte años».

Otorgaba la escritura de adjudicación de herencia la heredera y legataria, doña M. A. B. R., quien se adjudicaba los bienes del inventario. En la escritura se expresaba por el notario lo siguiente: «deja constancia la compareciente de la premoriencia de los padres de la causante, lo que resulta notorio atendida la edad de la causante y la fecha de su fallecimiento».

Mediante acta de notoriedad otorgada el día 14 de mayo de 2025 ante el mismo notario, a requerimiento de doña M. A. B. R., en síntesis, se manifestaba que la requirente desconocía la fecha y lugar del fallecimiento de los padres de la testadora; que resultaba imposible su averiguación por cuanto, atendida la edad de éstos, no quedaban vivos ninguno de los coetáneos que pudiera proporcionar dicha información; se ofrecía como única prueba de dicha premoriencia la declaración de dos testigos, que «aseveran de ciencia propia les constan los hechos positivos y negativos cuya declaración de notoriedad se pretende», y fue declarada por notoriedad que «doña J. R. C., al tiempo de fallecer se hallaba viuda y huérfana por haberle premuerto tanto su esposo como sus padres, y no tenía descendientes, no existiendo por tanto legitimarios en la sucesión de dicho causante».

II

Presentada el día 4 de noviembre de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura otorgada en Valencia el 05/12/2024 ante el notario Joaquín Borrell García. N.º 4037/2024 de protocolo.

Asiento 2777 del Diario 2025 de fecha 04/11/2025.

Calificado el documento que precede, por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, se suspende la inscripción del mismo de conformidad con los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho: Se presenta escritura de adjudicación de la herencia de doña J. R. C., recayente sobre la finca 4495 de la Sección [...]

La causante falleció bajo testamento otorgado ante el notario de Valencia, don Joaquín Sapena Tomás, el 9 de Abril de 1984, protocolo 999, en el que se hace constar que es hija de los consortes Don A. y Doña E., no constando en el testamento el fallecimiento de los mismos ni estableciéndose disposición testamentaria a favor de estos. Se manifiesta en la escritura que “deja constancia la compareciente de la premoriencia de los padres de la causante, lo que resulta notorio atendida la edad de la causante y la fecha de su fallecimiento.”

Se aporta acta de notoriedad con la finalidad de acreditar la notoriedad del fallecimiento de los padres, declarando la solicitante que ignora la fecha y lugar de fallecimiento de los padres de la causante y que le resulta imposible su averiguación por cuanto atendida la edad de estos no quedan vivos ninguno de sus coetáneos que pudiera proporcionar dicha información, y que doña J. R. C. al tiempo de fallecer se hallaba viuda y huérfana por haberle premuerto tanto su esposo como sus padres, y no tenía descendientes, no existiendo por tanto legitimarios en la sucesión de dicha causante. El Notario por medio de diligencia deja constancia de que en los términos que resultan del acta, queda evidenciado por notoriedad, los hechos en que se funda la presente declaración.

Deberán aportarse los certificados de defunción de los padres de la causante. El certificado de defunción, no puede ser suplido por la declaración de notoriedad hecha por el notario autorizante de la escritura de partición de herencia. Art. 9, 14 LH y 76 RH. Art. 806 ss y 814 CC.

En RDGSJFP de 6 de marzo de 1997, se establece doctrina acerca de los documentos complementarios y la acreditación de la muerte de unos legitimarios, que ha de hacerse mediante certificación del Registro Civil, o, al menos, testimonio notarial de la misma comprensivo de todos los extremos que el registrador ha de examinar y consignar en el asiento.

RDGSJFP de 14 de febrero de 2019 sobre concurrencia de legitimarios en la partición de herencia.

RDGSJFP de 28-10-2014, de la que resulta que el Registro Civil es un registro jurídico, con plena eficacia sustantiva, que, por razón de las garantías y requisitos a que se subordina la práctica de sus asientos, así como por los efectos que se anudan a éstos, se aleja sustancialmente de los denominados registros o archivos administrativos.

En RDGSJFP de 6 de Marzo de 1997, sobre la eficacia del contenido del Registro Civil, en una sucesión testada en la cuestión relativa a la forma de acreditar el fallecimiento de unos legitimarios, afirma la Dirección General, que el Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos, y que el contenido de sus asientos se acredita mediante certificación, y para un supuesto en que no se ha acreditado la premoriencia del padre del causante y de su primera esposa, dicho defecto debe ser confirmado, correspondiendo al Registrador la comprobación de la realidad de tales extremos (art. 18 LH); constituyendo el Registro Civil la prueba de los hechos inscritos (art. 2.º LRC); acreditándose el contenido de esos asientos mediante la presente certificación del Registro Civil que tiene, a su vez, el carácter de documento público

(arts. 6.º y 7.º LRC), el Registrador, sólo podrá tener por acreditados aquellos extremos, si se le exhibe la pertinente certificación del Registro Civil o, al menos, testimonio notarial de dicha certificación comprensivo de todos los extremos de la misma que el Registrador ha de examinar y consignar en el asiento.

La sentencia 22-10-2014 del juzgado de primera instancia n.º 32 Barcelona, en juicio verbal entablado directamente contra calificación registral negativa, declara que la acreditación del fallecimiento del primer llamado a una herencia y la entrada de su sustituto vulgar, ha de hacerse mediante el certificado de defunción, documento que no puede ser suplido por la declaración de notoriedad hecha por el notario autorizante de la escritura de partición de herencia.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación [...]

Valencia, La Registradora Marta Gozalbes Fernández de Palencia Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Gozalbes Fernández de Palencia registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia número ocho a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Joaquín Borrell García, notario de Valencia, interpuso recurso el día 17 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La materia del recurso puede ceñirse a los siguientes hechos concretos:

Una señora nacida en el mes de agosto de 1926 fallece el 28 de julio de 2024, por tanto a pocos días de cumplir 98 años, bajo testamento otorgado en 1984 en el que, sin hacer mención sobre la premoriencia o defunción de sus padres, establece un legado e instituye heredera a una de sus sobrinas. Con carácter complementario y subsanatorio de la escritura de herencia se otorga acta de notoriedad en la que, haciendo constar la heredera que ignora la fecha y el lugar de fallecimiento de los padres de la causante y que le resulta imposible su averiguación por cuanto atendida la edad de éstos no quedan vivos ninguno de sus coetáneos que pudiera proporcionar dicha información, aporta la declaración de dos testigos que dicen constarle la premoriencia de los padres y obtiene dicha declaración de notoriedad.

La calificación recurrida deniega la inscripción mientras no se acredite mediante certificado la defunción de los padres de la causante, citando la normativa que entiende aplicable a la materia.

Se trata pues de un caso de concurrencia e incluso de antagonismo entre la literalidad de las normas y la aplicación del elemental sentido común. Considerando un caso de paternidad y maternidad singularmente precoces, impropios de las reglas comunes en la sociedad española, pongamos dieciséis años, lo cual de por sí ya resulta altamente improbable, en la fecha de la defunción, dichos señores habrían tenido 114 años.

Una consulta a un buscador de Internet fija como récord actual de longevidad el de 112 años y cita tres casos, éste incluido en los que se han sobrepasado los 110.

Parece innecesario destacar que se trata de supuestos extremos, cuya probabilidad matemática de recaer en un caso concreto puede estimarse omisible. El Acta de notoriedad de la que se ha hecho referencia aporta un medio de prueba suplementario, innecesario a juicio del recurrente, para una supervivencia cuya probabilidad estadística se aproxima extraordinariamente al cero por ciento.

Resulta evidente que tanto la función notarial como la registral deben aplicar de forma estricta la normativa jurídica; pero dicha aplicación estricta tiene un límite que es el propio prestigio de dichas funciones, que impide llevarla al extremo de generar asombro o incluso, lo que sería peor, el sarcasmo de los destinatarios. Debe considerarse además que quien aspira a la inscripción es sobrina de la causante, a la que, de prosperar la tesis de la calificación, se le impondría la tarea investigadora de localizar una partida de defunción de unos señores con los que no ha tenido contacto personal, que pueden haber fallecido, haber nacido y haberse casado en cualquier lugar del Reino de España e incluso del extranjero, en un arco temporal, que puede abarcar aproximadamente entre 1860 y 2024, año de la defunción de la causante, sin que quepa información centralizada, incluso con datos anteriores a la creación, en 1870 del Registro Civil.

Por todo ello frente a la regulación citada en la nota de calificación cabe oponer como regla preferente el artículo 3.1 del Código Civil que impone pasar el sentido literal de las normas por, entre otros filtros, el contexto y su finalidad. Parece obvio que la regulación mencionada va dirigida a asegurar que determinada persona ha fallecido en el momento en el que su existencia generaría un efecto jurídico, extremo sustituible por la mera obviedad que resulta del conocimiento común sobre las perspectivas de vida de los humanos».

IV

Mediante escrito, de fecha 2 de enero de 2026, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 658, 774 y siguientes, 857, 761, 901 y 902 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 82 del Reglamento Hipotecario; 363 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; 159 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 1992, 4 de mayo de 1999, 8 de mayo y 13 de septiembre de 2001, 21 de mayo de 2003, 23 de febrero y 13 de diciembre de 2007, 31 de enero y 24 de octubre de 2008, 29 de septiembre de 2010, 30 de septiembre de 2013, 1 de marzo y 21 de noviembre de 2014, 29 de enero, 6 de mayo y 6 de junio de 2016, 5 de septiembre y 2 de noviembre de 2017 y 14 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio y 15 de diciembre de 2021 y 20 de julio de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes:

– en la escritura de fecha 5 de diciembre de 2024, se otorga la aceptación y adjudicación de la herencia causada por el óbito de doña J. R. C., fallecida el día 28 de julio de 2024 en estado de viuda y sin descendencia.

– en su testamento, de fecha 9 de abril de 1984, ordena legado del pleno dominio de su vivienda a favor de doña M. A. B. R. y, además, la instituye heredera universal; en este testamento consta que la testadora nació el día 11 de agosto de 1926 y ser hija de don A. y doña E., sin especificar si estaban vivos o fallecidos en ese momento. Se ordena el legado a favor de su sobrina, doña M. A. B. R., «quien convive con la testadora hace más de veinte años».

– otorga la escritura la heredera y legataria, doña M. A. B. R., quien se adjudica los bienes del inventario. En la escritura se expresa por el notario lo siguiente: «deja constancia la compareciente de la premoriencia de los padres de la causante, lo que resulta notorio atendida la edad de la causante y la fecha de su fallecimiento».

– mediante acta de notoriedad de fecha 14 de mayo de 2025, a requerimiento de doña M. A. B. R., se manifiesta que la requirente desconoce la fecha y lugar del

fallecimiento de los padres de la testadora; que resulta imposible su averiguación, por cuanto atendida la edad de éstos, no quedan vivos ninguno de los coetáneos que pudiera proporcionar dicha información; se ofrece como única prueba de dicha premoriencia la declaración de dos testigos, que «aseveran de ciencia propia les constan los hechos positivos y negativos cuya declaración de notoriedad se pretende», y se declara por notoriedad que «doña J. R. C., al tiempo de fallecer se hallaba viuda y huérfana por haberle premuerto tanto su esposo como sus padres, y no tenía descendientes, no existiendo por tanto legitimarios en la sucesión de dicho causante».

La registradora señala como defecto que deberán aportarse los certificados de defunción de los padres de la causante.

El notario recurrente alega lo siguiente: que considerando un caso de paternidad y maternidad singularmente precoces, impropios de las reglas comunes en la sociedad española, por ejemplo 16 años, lo cual de por sí ya resulta altamente improbable, en la fecha de la defunción dichas personas habrían tenido 114 años; que es una supervivencia cuya probabilidad estadística se aproxima extraordinariamente al cero por ciento; que se impone pasar el sentido literal de las normas por, entre otros filtros, el contexto y su finalidad, y que parece obvio que la regulación mencionada va dirigida a asegurar que determinada persona ha fallecido en el momento en el que su existencia generaría un efecto jurídico, extremo sustituible por la mera obviedad que resulta del conocimiento común sobre las perspectivas de vida de los humanos.

2. Fundamenta la registradora su calificación, como doctrina más moderna, en la Resolución de 14 de febrero de 2019. En esta doctrina, referida a la acreditación de la existencia de descendientes legitimarios, se recuerda que, como ya ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2014 y de 6 de mayo de 2016), la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial); y ello porque el principio constitucional de salvaguarda judicial de los derechos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) en conjunción con el valor de ley de la sucesión que tiene el testamento formalmente válido (cfr. artículo 658 del Código Civil), conduce inexorablemente a la necesidad de una declaración judicial para privar de efectos a un testamento que no incurra en caducidad ni en vicios sustanciales de forma (cfr. Resolución de 13 de septiembre de 2001).

Así, debe partirse de la validez y eficacia del testamento a que se refiere este concreto expediente sin que constituya obstáculo el hecho de que la testadora no mencione en su testamento si sus padres, cuyos nombres menciona, viven o no al tiempo del otorgamiento, siendo que nada dispone a favor de ellos, de manera que se deduce claramente que estaban fallecidos en ese momento.

3. Respecto a la inexistencia de personas llamadas a la herencia –que en el presente supuesto no son los designados herederos sino los padres de la testadora–, ya recogió este Centro Directivo en Resolución de 21 de mayo de 2003 que «no puede identificarse, el supuesto de inexistencia de otras personas interesadas en la herencia que las llamadas como tales en el título sucesorio, un hecho negativo que no es necesario probar, con la posibilidad de prescindir en la partición de las que sí han sido llamadas, pues la exclusión de éstas en la partición de la herencia exige el justificar el por qué no se les atribuyen los derechos a los que han sido llamados. Y no puede desconocerse que en una sustitución vulgar para el caso de premoriencia del instituido, los sustitutos aparecen condicionalmente instituidos de suerte que, acreditado el cumplimiento de la condición que determina su llamamiento, la muerte del instituido, habrá que probar la razón por la que el mismo no tiene efectividad». Semejantes argumentos fueron los recogidos por la Resolución de 21 de febrero 1992 (en supuesto en que se debatía si era suficiente para la determinación de los llamados a una herencia por vía de sustitución, cuando no aparecían designados nominativamente, la sola manifestación hecha ante notario –con ocasión del acto particional– por quienes

alegaban ser tales sustitutos y por otros comparecientes, o, si por el contrario, se precisaba –como sostenía el registrador en su nota– prueba fehaciente de tal extremo) según la cual «la sola consideración de la inseguridad que provocaría la tesis mantenida por el Notario recurrente en orden a la firmeza de la partición de este modo realizada, así como la evidente inadmisión en la esfera registral (regida por el principio de titulación fehaciente del hecho o acto inscribible –*vid.* art. 3 de la Ley Hipotecaria–) de un pretendido medio de prueba que se reduce a las manifestaciones de quienes invocan la condición debatida, y de otros particulares, bastaría para la desestimación del recurso; mas ésta, viene además confirmada por el texto claro y categórico del art. 82-párrafo 3.º del Reglamento Hipotecario, cuando exige acta de notoriedad para la determinación del extremo ahora cuestionado, y ello cuando de la Ley o de la cláusula de sustitución no resulte la necesidad de otro medio probatorio».

4. También deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones de este Centro Directivo, aunque referidas a los descendientes:

«El problema de fondo radica en dilucidar si, desheredados los hijos del testador, y conservando sus descendientes ulteriores su derecho a la legítima (cfr. artículo 857 del Código Civil), basta con afirmar el desconocimiento de si existen tales descendientes ulteriores o es preciso algún tipo de acreditación de este extremo.

Hay que partir del principio general de que, dada la dificultad, o incluso a veces la imposibilidad de probar los hechos negativos, a efectos registrales no puede exigirse una prueba de tal naturaleza. Incluso esta doctrina de la innecesariedad de probar tales hechos negativos ha sido mantenida por esta Dirección General en el supuesto de premoriencia de un heredero legitimario al señalar que no es preciso justificar que haya dejado descendientes que ostenten derecho a la legítima (Resolución de 3 de marzo de 1912). La cuestión ha sido suficientemente esclarecida desde hace tiempo por este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en los Vistos y cuya doctrina debe ahora reiterarse una vez más.

En efecto, es doctrina con más de un siglo de antigüedad (en concreto a partir de la Resolución de 2 de diciembre de 1897), que ni el Código Civil, ni la legislación especial, ni la Ley Hipotecaria exigen que la persona o personas instituidas nominativamente como herederos o nombrados legatarios en un testamento acrediten, para adquirir los derechos inherentes a esa cualidad, que el testador no dejó a su fallecimiento otros herederos forzosos si el instituido o los instituidos reunían ese carácter, o que no dejó ningún heredero forzoso si el nombrado era una persona extraña, por cuya razón no han establecido procedimientos destinados a obtener la justificación de semejante circunstancia negativa. Si inicialmente esa doctrina se aplicaba a supuestos en los que junto a la designación nominal de unos herederos existía otra hecha cautelarmente por circunstancias –la institución, junto con unos hijos específicamente designados, de los demás que en el futuro pudiera tener el testador– pasó igualmente (Resolución de 26 de junio de 1901) a aplicarse al supuesto de designación hecha simplemente por circunstancias –la institución hecha a favor de los hijos de determinada persona–, pero partiendo de la base de que los que concurrían como tales a la partición acreditaban estar incluidos en el llamamiento» (*vid.* Resolución de 29 de septiembre de 2010 con criterio reiterado en otras muchas citadas en los «Vistos» de la presente –por todas, la de 20 de julio de 2022–).

Más específicamente, respecto de la posible existencia de herederos forzosos preteridos, ha afirmado este Centro Directivo que la exigencia de prueba que descarte esa posibilidad conduciría a la ineficacia de todo testamento como título sucesorio si no va acompañado de un acta acreditativa de la inexistencia de otros legitimarios no nombrados en el propio testamento, consecuencia ésta que aparece claramente contradicha en la propia regulación legal –cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria– (cfr. Resolución de 4 de mayo de 1999; y, respecto de la sustitución vulgar, la Resolución de 29 de enero de 2016).

5. En el supuesto de este expediente, siendo el testamento de la causante el título sucesorio hábil que faculta a la heredera llamada para otorgar por sí sola la adjudicación

de la herencia, nada se dispone en él respecto de los padres de la testadora, debe considerarse suficiente la manifestación razonada que en la escritura calificada se realiza sobre la inexistencia de los padres de la causante como hecho notorio: «deja constancia la compareciente de la premoriencia de los padres de la causante, lo que resulta notorio atendida la edad de la causante y la fecha de su fallecimiento».

Es más, la otorgante ha instado acta de notoriedad para la acreditación de la inexistencia de los padres de la causante.

En doctrina más reciente, referida a la determinación de los sustitutos, este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 1 de marzo de 2014, 29 de enero y 6 de junio de 2016 y, por todas, 5 de septiembre y 2 de noviembre de 2017) ha señalado los medios para la determinación de los sustitutos vulgares a falta de «[...] resulta de especial trascendencia lo dispuesto en los párrafos tercero y cuarto del artículo 82 del Reglamento Hipotecario, que establecen: “En las sustituciones hereditarias de cualquier clase, cuando no estuvieren designados nominativamente los sustitutos, podrá determinarse por acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial, siempre que los hechos que los produzcan sean susceptibles de acreditarse por medio de ella”. Añade que “El acta de notoriedad también será título suficiente para hacer constar la extinción de la sustitución, o la ineficacia del llamamiento sustitutorio, por cumplimiento o no cumplimiento de condición, siempre que los hechos que los produzcan sean susceptibles de acreditarse por medio de ella”. De estos dos párrafos del precepto reglamentario, que son específicos de aplicación las sustituciones hereditarias “de cualquier clase” se desprende lo siguiente: 1.º Que, a efectos registrales, que son los que contempla el Reglamento Hipotecario, no es suficiente la mera manifestación “para hacer constar la ineficacia del llamamiento sustitutorio”, por cuanto ambos párrafos se refieren a la “acreditación” del hecho; 2.º Que el Reglamento admite el acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial como medio adecuado para acreditar tal ineficacia, que cuando se trate de un “hecho”, es en este caso un hecho negativo, pues consiste en acreditar la inexistencia de los descendientes llamados como sustitutos vulgares para así dar paso al derecho de acrecer; 3.º Que el supuesto más frecuente, e incluso típico, de “ineficacia del llamamiento sustitutorio” es precisamente la inexistencia de descendientes y que se trata de un hecho que es susceptible de acreditarse por medio de acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial, por la vía del artículo 209 del mismo, pues, si para acreditar la declaración de herederos abintestato se prevé el acta de notoriedad del artículo 209 bis del mismo Reglamento, no existe obstáculo para que uno de los extremos que es necesario acreditar por esta última, pueda acreditarse por el acta de notoriedad ordinaria del artículo 209 cuando no haya necesidad de acudir al acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato; y, 4.º Que el acta de notoriedad no es el medio exclusivo para acreditar la ineficacia del llamamiento sustitutorio, puesto que el artículo 82 establece que “podrá determinarse” por ella (párrafo tercero) y que “también será título suficiente” (párrafo cuarto), por lo que también existen otros medios de acreditación, tal como ha señalado este Centro Directivo, y concretamente, aparte del testamento del heredero sustituido [...] existe en todo caso la posibilidad de obtener la declaración de herederos abintestato del propio sustituto, que puede ser útil si tuviera otros bienes, y que, según quienes la solicitaran, podría tramitarse por medio de acta de declaración o por auto judicial, atendiendo a los parientes de que se tratara».

En definitiva, en estas Resoluciones se admiten diversos medios para acreditar la inexistencia de sustitutos distintos del acta de notoriedad, pero esta se considera como medio indudable de acreditación.

6. En el concreto supuesto, el acta de notoriedad cumple de forma más que suficiente con las garantías necesarias para la determinación de un hecho, que, a la vista de lo expuesto en su contenido, es más que evidente. Así, se desconoce la fecha y lugar del fallecimiento de los padres de la testadora dado que atendida su edad resulta imposible la averiguación del lugar y fecha del fallecimiento —en el testamento del año 1984, ya se manifiesta que la designada heredera «convive con la testadora hace

más de veinte años», tiempo suficiente para agotar indagaciones-; se expresa que no quedan vivos ninguno de los coetáneos que pudieran proporcionar dicha información; se ofrece como prueba de dicha premoriencia la declaración de dos testigos, que «aseveran de ciencia propia les constan los hechos positivos y negativos cuya declaración de notoriedad se pretende», y se declara por notoriedad que doña J. R. C., al tiempo de fallecer se hallaba viuda y huérfana por haberle premuerto tanto su esposo como sus padres, y no tenía descendientes, no existiendo por tanto legitimarios en la sucesión de dicho causante.

Alega la registradora que lo exigible es el correspondiente certificado del Registro Civil, pero todas las circunstancias y actuaciones detalladas son más que suficientes para considerar innecesaria la acreditación solicitada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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, 27 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.