

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21403 *Resolución de 3 de junio de 2026, 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 Tordesillas, por la que se suspende la inscripción de un acta de requerimiento y acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por doña E. A. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Tordesillas, doña Reyes Ruiz del Portal Sánchez-Carrasco, por la que se suspende la inscripción de un acta de requerimiento y acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante acta de requerimiento y acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo, autorizadas los días 3 de febrero y 18 de marzo de 2025 por la notaria de Tordesillas, doña Ana Belén Mallada García, con los números 84 y 206, respectivamente, de protocolo, se pretendía reanudar el tracto interrumpido respecto de la finca registral número 4.170 del Registro de la Propiedad de Tordesillas. Era titular registral de dicha finca doña J. F. R.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Tordesillas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con esta fecha, la Registradora de la Propiedad que suscribe, ha dictado la siguiente calificación, lo que le notifico de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:

Calificado negativamente el precedente documento en el sentido de no practicar la inscripción del mismo, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero: El día dos de febrero de dos mil veintiséis a las 11:45:00 horas, fue presentada en este Registro de la Propiedad, Acta de finalización de expediente de reanudación de tracto sucesivo autorizada por la Notario de Tordesillas, doña Ana Mallada García, con fecha dieciocho de marzo del año dos mil veinticinco, con el número de protocolo 206/2025, junto con Acta de notoriedad para reanudación de tracto autorizada por la citada Notario de Tordesillas, doña Ana Mallada García, con fecha tres de febrero del año dos mil veinticinco, con el número de protocolo 84/2025; liquidada del impuesto.

A la citada documentación se acompaña: – Declaración Jurada Simple por doña E. A. F. con fecha dos de febrero de dos mil veintiséis, y – Acta de Nacimiento de doña

J. P. F. R., expedido por el Encargado del Registro Civil de Peñaflor de Hornija con fecha veintitrés de junio de dos mil veinticuatro.

Segundo: En el Acta de Notoriedad para reanudación del tracto sucesivo, protocolo número ochenta y cuatro, antes referido, consta en el expone VI.—A.—“...Manifiesta la Sra. requirente que la titular registral está fallecida sin que lo acredite documentalmente de lo que yo, la notario autorizante hago las oportunas advertencias, insistiendo no obstante la compareciente en el presente otorgamiento manifestando que acreditará tal extremo donde proceda.”.

Tercero: Con fecha dieciocho de febrero del dos mil veinticinco se expide Certificación de la finca registral número 4.170 de Torrelobatón, para Acta de notoriedad de reanudación del tracto sucesivo artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en la que se hizo constar “Se advierte de la necesidad de acreditar el fallecimiento de la titular registral a efectos de alegar extraordinaria dificultad en la elevación a público del documento privado de compraventa de 1969 por la titular registral o sus posibles herederos, así como para calificar posteriormente el trámite de notificaciones del expediente exigidas por el art 208 LH.”.

Cuarto: Y en el Acta de finalización de Expediente, protocolo número doscientos seis, antes mencionado, en el apartado Segundo.—consta en el último párrafo “... —La requirente acreditó que la última inscripción de cada finca tiene más de cuarenta años, queda pendiente de acreditar que la titular registral falleció y que no les consta la existencia de herederos conocidos de dicha titular registral (Resol. D.G.R.N. 1 de febrero de 2019, aplicable también a colindantes.”

Quinto: A la citada documentación se acompaña: – Declaración Jurada Simple por doña E. A. F. con fecha dos de febrero de dos mil veintiséis, por la que manifiesta que dada la fecha de nacimiento de doña J., hay una gran probabilidad de que estuviera fallecida y que habiéndose puesto en contacto con familiares le aseveran el fallecimiento de dicha señora sin que haya documento escrito que lo atestigüe.

En relación al Documento reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado.

- No se acredita el fallecimiento de la titular registral.
- No se ha realizado la notificación con los requisitos formales exigidos en la ley y por la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
- La declaración jurada simple no es el modo de acreditar el fallecimiento del titular registral, sino el certificado de defunción.

Fundamentos de Derecho:

Art. 208 Ley Hipotecaria: Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades

3.^a 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.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Y la regla quinta del apartado 1 del artículo 203 al que se remite el anterior, dispone: “Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación,

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

Procede analizar, a la vista del contenido de los citados artículos, quién debe ser notificado en el expediente de reanudación de tracto y en qué forma. En primer lugar, resulta esencial, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, la citación al titular registral o a sus herederos.

Este apartado, como ha señalado la Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, o más recientemente en la de 25 de mayo 2023, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que "cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal". Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada. En cuanto a la forma en que han de hacerse las notificaciones el citado artículo 203.1 dispone en el último párrafo de su regla quinta que el notario notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) de la misma regla y en la forma prevenida en esta Ley. Y dichos extremos son los siguientes: a) el nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación, y b) los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.

En el supuesto de este expediente, no resulta acreditado el fallecimiento de la titular registral. Además el contenido del edicto publicado en el "Boletín Oficial del Estado" en relación con el expediente de reanudación de tracto no va dirigido ni a la titular registral ni a sus herederos. En consecuencia, no se ha efectuado la notificación con los requisitos anteriormente señalados, pues aun habiendo transcurrido treinta años desde la última inscripción, la notificación al último titular registral debe ser nominal, aunque se haga en forma edictal, y respecto a sus herederos, aun cuando la notificación sea genérica y edictal, debe hacerse referencia a los mismos como destinatarios de la misma.

Al expedir la certificación ya se puso de manifiesto la existencia de estos obstáculos, a efectos de acreditar la extraordinaria dificultad de la elevación a público del contrato privado de compraventa (origen de la interrupción del tracto), así como cumplir posteriormente las notificaciones exigidas por la ley.

La falta de acreditación del fallecimiento del titular registral es advertida por la propia notario, tanto en el acta de inicio del expediente, como en el acta final del mismo.

Artículo 62 de la Ley del Registro Civil. Inscripción de la defunción.

1. La inscripción en el Registro Civil de la defunción es obligatoria. La inscripción hace fe de la muerte de una persona y de la fecha, hora y lugar en que se produce. En la inscripción debe figurar asimismo la identidad del fallecido.

2. La inscripción de la defunción se practicará en virtud de declaración documentada en el formulario oficial, acompañado del certificado médico de la defunción. En defecto de certificado, cuando éste sea incompleto o si, a juicio del Encargado, debe complementarse la documentación acreditativa del fallecimiento, se requerirá dictamen médico del facultativo.

3. El funcionario competente, una vez recibida y examinada la documentación, practicará inmediatamente la inscripción y expedirá el certificado de la defunción.

El Encargado, una vez practicada la inscripción, expedirá la licencia para el entierro o incineración en el plazo que reglamentariamente se establezca.

4. La inscripción de la defunción cerrará el registro individual. En ningún caso, el código personal podrá volver a ser asignado.

Resolución:

En base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, doña Reyes Ruiz del Portal Sánchez-Carrasco, Registradora de la Propiedad de Tordesillas, acuerda:

1.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

2.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...).

Tordesillas La Registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Reyes Ruiz del Portal Sánchez-Carrasco registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tordesillas a día once de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. A. F. interpuso recurso el día 5 de marzo de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Visto cuanto antecede la recurrente manifiesta su disconformidad con la resolución de la registradora, pues la misma había procedido a inscribir a la solicitante por acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo número quinientos treinta y seis, otorgada en Tordesillas el cuatro de julio de dos mil veinticuatro, ante Ana Mallada García, Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, con residencia en Tordesillas, la parcela 51 del polígono 501 del término municipal de Wamba.

Ambas parcelas la parcela 11 del polígono 31 del término municipal de Torrelobatón y la que ahora se pretende registrar la parcela 56 del polígono 501 del término municipal de Wamba, le fueron adjudicadas a la recurrente por herencia de su madre, a quien la pertenecía por adjudicación en liquidación de su sociedad de gananciales producida por el fallecimiento de su cónyuge Don S. A. G., por escritura autorizada por la notario de Valladolid, doña Carmen Fernández Prida Casado bajo el número de protocolo 926 de fecha 13 de Octubre de 2021.

Que la parcela 56 del Polígono 501 de Wamba fue adquirida por los padres de la recurrente por compra a herederos de R. C., en fecha 24 de Octubre de 1971, disfrutando de la posesión y propiedad pacífica hasta la fecha de su fallecimiento, sin que la misma registradora haya requerido la presentación de la partida de defunción de doña R. C., dando por suficiente la manifestación de que doña R. C. adquirió la finca documentalmente hace más de cuarenta años, sin que lo acredite documentalmente, de lo que yo, la notario autorizante hago las oportunas advertencias.

Que esta manifestación le fue suficiente a la misma registradora para inscribir aquella adquisición y no juzga suficiente justificación el hecho de que la parcela 56 del Polígono 501 de Wamba fue adquirida por los padres de la recurrente por compra a doña J. F. R., en fecha 26 de Septiembre de 1969, disfrutando de la posesión y propiedad pacífica hasta la fecha de su fallecimiento, que por las indagaciones hechas por la interesada, como constan en la declaración jurada presentada y no valorada por la Registradora, sin tener en cuenta la dificultad que presupone conseguir el certificado de defunción de doña J. F. R., por haber fallecido en Santiago de Chile, de donde era residente y contactado con el Consulado la respuesta que hemos obtenido es que lo tiene que solicitar quien justifique ser familiar de la misma personándose físicamente en el Registro competente, tarea que se antoja imposible.

Visto cuanto se ha expuesto la recurrente insta a esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a pronunciarse sobre la procedencia o no a practicar la inscripción solicitada o en caso contrario se me indique los pasos a seguir para obtener la inscripción que se solicita.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 y 28 de abril y 23 de mayo de 2016, 1 de junio, 13 de julio y 18 de octubre de 2017, 30 de enero de 2018 y 13 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020, 1 de febrero y 24 de septiembre de 2021, 15 de junio de 2022 y 25 de mayo 2023.

1. El presente recurso tiene como objeto un acta de terminación de un expediente de reanudación de tracto sucesivo respecto de una finca registral.

La registradora se opone a su inscripción por una serie de defectos que se resumen en:

– No se acredita el fallecimiento de la titular registral. La declaración jurada simple no es el modo de acreditar el fallecimiento del titular registral, sino el certificado de defunción.

– No se ha realizado la notificación con los requisitos formales exigidos en la Ley y por la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

2. Respecto del primero de los defectos advertidos por la registradora, es cierto que no consta acreditado el fallecimiento del titular registral.

Para extender asientos relativos a procedimientos de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por la registradora. El documento que da fe del óbito de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción, sin que pueda en este caso tomarse en consideración la presunción de fallecimiento a través de una declaración jurada que hace

la recurrente por ser improbable pero no imposible que el titular registral continuase con vida al tiempo de iniciar el procedimiento de reanudación. Existiendo, además de un familiar de la titular registral, un registro civil en Chile indicando el procedimiento para acreditar el fallecimiento.

La acreditación del fallecimiento del titular registral es una exigencia de carácter sustantivo que no puede soslayarse, ya que resulta imprescindible para determinar si el titular registral ha podido enajenar válidamente el bien (si transmitió en vida) o si la cadena de transmisiones se produce por vía sucesoria. Sin conocer esta circunstancia, el notario no puede emitir un juicio de notoriedad suficientemente fundado, ni el registrador puede calificar adecuadamente el tracto alternativo documentado. Sólo en aquellos supuestos en los que de manera indubitada pueda acreditarse el fallecimiento de una persona, podría omitirse este requisito.

En este sentido debe confirmarse la calificación de la registradora.

3. En relación con segundo de los defectos, 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 esta Dirección General (vid., por todas, la de 23 de mayo de 2016 o, más recientemente, la de 15 de noviembre de 2021).

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

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

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

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

Y la regla quinta del apartado 1 del artículo 203 al que se remite el anterior, dispone: «Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la

relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado", que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita (...)».

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

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

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

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

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

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

El contenido del edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado» en relación con el expediente de reanudación de tracto únicamente dice: «Advertencia: Durante el plazo de un mes, podrán comparecer en esta Notaría cualquier interesado, así como los antiguos colindantes y dueños de la finca descrita para exponer y justificar sus derechos».

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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 3 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.