

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21405 *Resolución de 3 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Tordesillas a inscribir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tras la correspondiente tramitación del expediente del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, por no acreditarse el fallecimiento del titular registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. A. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Tordesillas, doña Reyes Ruiz del Portal Sánchez-Carrasco, a inscribir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tras la correspondiente tramitación del expediente del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, por no acreditarse el fallecimiento del titular registral.

Hechos

I

Mediante acta de finalización de expediente de reanudación de tracto sucesivo del artículo 208 de la Ley Hipotecaria autorizada el día 18 de marzo de 2025 por la notaria de Tordesillas, doña Ana Belén Mallada García, con el número 205 de protocolo, acompañada del acta previa para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, autorizada por la citada notaria de Tordesillas el día 3 de febrero de 2025 con el número 83 de protocolo, doña M. A. A. F. pretendí reanudar el tracto sucesivo interrumpido del historial registral de la finca número 4.169 del término de Torrelobatón, que pertenecía a la promotora del expediente en virtud de título de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencia otorgado el día 13 de octubre de 2021 ante la notaria de Valladolid, doña Carmen Fernández-Prida Casado, con el número 926 de protocolo, en la que se indicaba como título de adquisición del causante el de la herencia de su difunto esposo, don S. A. G., quien, a su vez, la había adquirido por herencia otorgada el día 13 de febrero de 2020 ante la citada notaria de Valladolid, con el número 111 de su protocolo. A su vez, don S. A. G. y doña C. F. V. adquirieron dicha finca por título de compra, en constante matrimonio, a doña J. F. R. mediante contrato privado de compraventa, de fecha 26 de septiembre de 1969, siendo esta última la vigente titular registral de la finca, cuyo tracto sucesivo se solicitaba reanudar.

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 seis 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 205/2025, 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 83/2025; liquidada del impuesto.

A la citada documentación se acompaña: – Declaración Jurada Simple por doña M. A. 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 Peñafior 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 tres, 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 4.169 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 cinco, 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 la acreditación de 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 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 M. A. A. F. interpuso recurso el día 5 de marzo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«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 interrumpido número 535, otorgada en Tordesillas el 4 de julio de 2024, ante Ana Mallada García, Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, con residencia en Tordesillas, la parcela 24 del polígono 9 del término municipal de Torrelobatón.

Ambas parcelas la parcela 21 del polígono 9 del término municipal de Torrelobatón y la que ahora se pretende registrar, la parcela 24 del polígono 9 del término municipal de Torrelobatón, 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 21 del Polígono 9 de Torrelobatón fue adquirida por los padres de la recurrente por compra a don V. F. C., en fecha 9 de Septiembre de 1969, 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 don V. F. C., dando por suficiente la manifestación de que don V. F. C. adquirió la finca del titular registral en virtud de escritura de herencia de 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 24 del Polígono 9 de Torrelobatón 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 emitió informe el día 20 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 203, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 16 de la Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1992, 29 de enero de 2008, 8 de mayo de 2012, 12 y 23 de mayo de 2016 y 3

de abril de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de mayo de 2023 y 8 de octubre de 2024.

1. En el presente caso se solicita al Registro de la Propiedad de Tordesillas la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral 4.169 del término de Torrelobatón tras la oportuna tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

2. La registradora de la propiedad de Tordesillas suspende la inscripción de la reanudación del tracto sucesivo al no acreditarse el fallecimiento de la actual titular registral de la finca, y la notificación edictal no ha sido nominal al titular registral y sus herederos, como prescribe el citado artículo para titulares registrales cuyo último asiento tiene más de 30 años.

3. La recurrente alega que respecto a otra finca la registradora había admitido la declaración jurada y había inscrito la reanudación del tracto, que se adquiriría en virtud del mismo título, siendo el titular registral actual de la misma distinto del que figura en el historial registral de la finca cuyo tracto ahora se pretende inscribir, siendo de difícil consecución el certificado de defunción solicitado por cuanto la titular registral falleció en Santiago de Chile, su lugar de residencia último y, según manifiesta, contactado el Consulado la respuesta ha sido que debe solicitarlo quien justifique ser familiar de la causante titular registral personándose físicamente en el Registro competente.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe recordar a la recurrente que la práctica de un asiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto del historial registral de otra finca, en virtud de otro expediente de reanudación del tracto, cuando el título del promotor es el mismo que el aportado a este expediente, en ningún caso vincula la calificación registral, puesto que las circunstancias de uno y otro expediente pueden ser distintas, pues conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Y es que uno de los rasgos esenciales de la calificación registral es la de su independencia, razón por la cual el registrador no está vinculado por las manifestaciones del notario, como declaró la Resolución de 20 de febrero de 1992, ni por sus propias decisiones anteriores sobre asuntos similares, pero no idénticos, como declaró la Resolución de 8 de mayo de 2012, ni incluso por la calificación del mismo documento hecha por otro registrador, como declaró la Resolución de 12 de mayo de 2016.

5. Entrando en el fondo del asunto, hay que partir de lo dispuesto en la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «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».

6. Como bien indica la registradora en su nota de calificación, procede analizar, a la vista de este precepto, 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. Como declaró la Resolución de 25 de mayo de 2023, la necesidad de notificar al titular registral deriva del hecho de

constar como transmitente en el documento justificativo de la titularidad del promotor del expediente, en este caso un contrato privado de compraventa, y ser precisamente la inexistencia o insuficiencia de tal titulación lo que con el expediente se trata de suplir. Por ello, aunque se acredite el fallecimiento del titular intermedio, ha de notificarse a sus herederos, notificación que, caso de no ser conocidos, puede ser genérica y nominal, si bien necesariamente debe hacerse referencia a los mismos como sus destinatarios. En el presente caso, el defecto aducido en la calificación recurrida es la falta de acreditación del fallecimiento del titular registral, extremo esto por otro lado confirmado por la propia recurrente.

7. Alega la recurrente la dificultad de obtener el certificado de defunción del titular registral al fallecer en Santiago de Chile, donde residía, y, según manifiesta, en el Consulado se le ha informado que solo puede expedirse si es familiar del causante. También la defunción debe estar inscrita en el Registro Civil Consular de España en Chile, conforme al artículo 24 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, cuando dispone: «Son funciones de los Registros Consulares: 1.^a Inscribir los hechos y actos relativos a españoles acaecidos en su circunscripción consular, así como los documentos extranjeros judiciales y no judiciales y certificaciones de Registros Civiles extranjeros que sirvan de título para practicar la inscripción. 2.^a Expedir certificaciones de los asientos registrales». Anteriormente, la Ley de Registro Civil de 8 de junio de 1957 ya disponía en su artículo 16: «Los nacimientos, matrimonios y defunciones se inscribirán en el Registro Municipal o Consular del lugar en que acaecen».

8. Pudiera admitirse medios alternativos para acreditar el fallecimiento, como certificados médicos privados, certificados de hospitales o funerarias, actas notariales con testigos, documentos administrativos extranjeros no registrales, certificaciones de cementerios, o copias de partidas religiosas, que acrediten mínimamente el hecho del fallecimiento, pero la inscripción en el Registro Civil Consular español en Chile, si la muerte acaeció en Santiago de Chile, resulta preceptiva. Lo que no puede admitirse es una mera declaración jurada sobre la posible muerte del titular registral al carecer de toda garantía jurídica. Además, se dice en la misma que, por declaración del hermano de la fallecida, el fallecimiento se produjo alrededor del año 2020, por lo que debiera existir alguna constancia oficial en el Registro Civil Consular Español de Chile, o en el Registro Civil Chileno. Pero, en todo caso, debe acreditarse dicho fallecimiento mediante documento oficial. En este sentido debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 29 de enero de 2008, que considera que la previa inscripción en el Registro Civil de cualesquiera circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas que afecten a la titularidad de derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes es imprescindible para lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad. Y ello porque la inscripción en el Registro Civil tiene efectos no solo probatorios y de legitimación (cfr. artículo 2 de la Ley del Registro Civil), sino también de oponibilidad frente a terceros (cfr. artículo 1218 del Código Civil en relación con el artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), eficacia esta última que conduce al rechazo de la inscripción en el Registro de la Propiedad sin la previa inscripción en el Registro Civil, pues ello podría desembocar en la indeseable consecuencia de que se produjera una colisión entre la inoponibilidad derivada de la falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

9. En segundo lugar, en cuanto a la forma de la notificación, esta puede ser edictal, pero en ningún caso puede confundirse esa notificación edictal con la que se refiere la regla quinta del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuando en su último inciso dispone: «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».

Como declaró la citada Resolución de 25 de mayo de 2023, reiterando la doctrina de las de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, la regla quinta del apartado primero del artículo 203 debe interpretarse conjuntamente con la regla segunda, norma cuarta, del artículo 208, por lo que la notificación edictal, mediante el «Boletín Oficial del Estado», cuando el asiento del que deriva el derecho del titular registral de la finca cuyo tracto se ha interrumpido tenga más de 30 años, la citación al titular registral ha de ser nominal, cuando conste su identidad, pudiendo practicarse por edicto dirigido al mismo y a sus herederos, cuya identificación puede ser genérica. En el presente caso, 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, identificado nominalmente ni a sus herederos.

En consecuencia, debe concluirse que no se ha efectuado la notificación con los requisitos legales 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, como ha declarado la citada Resolución de 25 de mayo de 2023, reiterada por la de 8 de octubre de 2024.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por no haberse cumplido correctamente los requisitos exigidos por el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

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.