

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4734 *Resolución de 29 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad accidental de Cogolludo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación y permuta de cuotas.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. M. A. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad accidental de Cogolludo, don Manuel Osborne Duque, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación y permuta de cuotas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de marzo de 2023 por el notario de Herencia, don Francisco Javier Fernández de Arévalo de la Barreda, con el número 202 de protocolo, doña M., doña M. D., doña M. J. y doña M. M. M. A., rectificaron la referencia catastral de la finca registral 1.521 del término municipal de El Cardoso de la Sierra y llevaron a cabo una permuta de las cuotas indivisas que les correspondían respecto de tres fincas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cogolludo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento conforme a los arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, no se accede a la práctica de los asientos solicitados con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

En virtud de la documentación antes reseñada, las hermanas M. A. rectifican la finca registral número 1.521 de El Cardoso de la Sierra y permutan las cuotas indivisas que les corresponden respecto de tres fincas registrales, si bien concurre el siguiente defecto que impide su inscripción:

En cuanto a la rectificación de la finca registral número 1.521 de El Cardoso de la Sierra (Guadalajara), haciendo consta que se trata de la parcela 299 del polígono 6 en lugar de la parcela 229 del polígono 6 tal como se inmatriculó en el Registro, no puede hacerse sin presentar la Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la misma y acreditar la adquisición en título público de dicha parcela 299 por parte de doña M. A. R., de la que adquirió doña M. J. M. A. su derecho.

En cuanto a la finca inventariada con el número 1 de la escritura, de la rectificación practicada en la escritura autorizada en Buitrago del Lozoya el día uno de junio de dos mil uno por la notaria de dicha localidad doña María Luisa Saura Fischer, número 806 de protocolo, resulta que es la finca registral número 1.124 de El Cardoso de la Sierra (Guadalajara), que fue objeto de división horizontal, dando así lugar a las registrales

números 1.476 y 1.477. Como consecuencia de ello y siendo la finca número 1.124 finca matriz, no cabe permutar las cuotas que corresponden a las hermanas, pues su titularidad depende de la titularidad que recaiga en cada momento respecto de los elementos independientes de la propiedad horizontal.

Fundamentos de Derecho:

Art. 205 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

El Registrador. D. Manuel Osborne Duque Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Osborne Duque registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Cogolludo a día once de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. M. A., interpuso recurso el día 29 de julio de 2025 mediante escrito en los siguientes términos, resumidamente:

«Primero.—El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, aduciendo que no se puede realizar permuta de la finca 1476, debido a que esta se originó por la división horizontal de la finca 1124, dicha finca antes de su división horizontal, pertenecía de una parte a Dña. R. M. B. (por herencia de su padre A. G. R.) y las hermanas M. A. (por herencia de su padre T. M. B.) son dueñas, la primera de una mitad indivisa, y las cuatro hermanas M. A. de la otra mitad indivisa, por cuartas partes iguales con carácter privativo de la misma.

Que la finca registral número 1476 está inscrita, en pleno dominio, a favor de Dña. M. M. M. A., Dña. M. M. M. A., Dña. M. D. M. A. y Dña. M. J. M. A., por cuartas partes e iguales partes indivisas y con carácter privativo para todas ellas, por título de división horizontal y cese de condominio, en virtud de escritura autorizada en Buitrago de Lozoya el día uno de junio de dos mil uno por el notario de dicha localidad Dña. María Luisa Saura Fischer, número 806 de protocolo, que causo la inscripción primera de fecha de veintitrés de noviembre de dos mil uno.

Segundo.—Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta lo expuesto anteriormente y nos niega el registro de las permutas entre las hermanas, ajustándose en el Art. 205 de la Ley Hipotecaria, comunicando por este escrito que nosotras como herederas no tenemos dos títulos públicos de la finca matriz 1124, que no fue registrada en el pasado ni por D. A. M. R. abuelo de las actuales herederas, ni por el padre T. M. B. ni por su tía R. M. B. en su momento y tiempo.

Entendiendo que ha del Sr. Registrador nos solicita un documento que es imposible que lo podamos tener, porque D. A. M. R., abuelo de las herederas no lo hizo en su tiempo, y los herederos no han conocido que hubiera que hacerlo, y ningún notario nos los ha comunicado en su momento, ni la notaria Dña. María Luisa Saura Fischer, de Buitrago de Lozoya (Madrid) y tampoco este último notario D. Francisco Javier Fernández de Arévalo de la Barreda de Herencia (Ciudad Real). Por eso solicitamos que hay que hacer para poder registrar y con la consiguiente opción de permutar las fincas entre las cuatro hermanas M. A. (...)

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de agosto de 2025 manteniendo en su integridad el contenido de la misma y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 205, 246 y siguientes y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020, 16 de diciembre de 2021, 5 de julio de 2022, 1 de marzo de 2023 y 21 de febrero de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de rectificación y permuta de cuotas en la que concurren las siguientes circunstancias:

- En la estipulación primera de la escritura se rectifica la referencia catastral de la finca 1.521 de El Cardoso de la Sierra, por haberse consignado erróneamente en anteriores escrituras.
- En la estipulación segunda, las cuatro hermanas M. A. llevan a cabo una permuta sobre las cuotas de que son titulares sobre tres fincas, dos no inmatriculadas y la tercera inscrita, siendo la finca registral 1.476 de El Cardoso de la Sierra.

El registrador señala como defectos en relación con la rectificación de la finca registral 1.521 que es necesario aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica y acreditar la adquisición en título público de la parcela catastral correcta por parte de la causante de la que doña M. J. M. A., titular registral, adquirió su derecho.

En cuanto a la finca inventariada con el número 1 de la escritura, el registrador señala como defecto que la misma se corresponde con la finca registral 1.124 de El Cardoso de la Sierra, que fue objeto de división horizontal dando lugar a las registrales 1.476 y 1.477, por lo que la permuta formalizada debería haberse llevado a cabo sobre los elementos independiente de la propiedad horizontal, no sobre la finca matriz.

Como fundamentos de Derecho comunes a las dos fincas, el registrador cita el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

La recurrente alega que la finca 1.476 está inscrita en el Registro en pleno dominio por cuartas e iguales partes indivisas y con carácter privativo a favor de las cuatro hermanas M. A, no entendiéndose justificada la exigencia de doble título del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Respecto a la finca 1.521, la recurrente no realiza ninguna manifestación, por lo que se entiende que los defectos relacionados con la misma no son objeto de recurso.

2. Es reiteradísima doctrina de esta Dirección General, que la nota de calificación debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

En el presente caso, la nota de calificación adolece de falta de claridad, pues de su dicción literal no puede extraerse cuál es el defecto que impide la inscripción del documento. Así, el registrador exige que la permuta que se formaliza sobre la finca inventariada con el número 1 de la escritura se lleve a cabo sobre los elementos independientes de la propiedad horizontal, no sobre la finca matriz.

Por una parte, del contenido de la escritura resulta que la finca a la que hace referencia el registrador es la inventariada bajo el número 3 del expositivo segundo, no la inventariada con el número 1 que es una finca no inmatriculada que no tiene nada que ver con la finca matriz 1.124 que menciona el registrador. Por su parte, la finca número 3,

que es la finca registral 1.476, sí se corresponde con uno de los dos elementos privativos en los que se dividió horizontalmente la finca registral 1.124. Dicha finca 1.476 se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de las hermanas M. A. por cuartas e iguales partes indivisas con carácter privativo.

Por otra parte, también resulta del contenido de la escritura que la permuta de cuotas que llevan a cabo las hermanas M. A. lo es sobre la finca registral 1.476, que como ha quedado expuesto es uno de los elementos privativos a los que dio lugar la división horizontal de la finca 1.124, y no sobre dicha finca matriz, como erróneamente señala el registrador.

Por lo tanto, no resulta justificado el defecto relativo a que no cabe permutar las cuotas que corresponden a las hermanas sobre la finca matriz, debiendo permutarse las cuotas sobre el elemento privativo, pues esto es precisamente lo que se ha realizado en la escritura.

3. En relación a la cuestión de la motivación de la nota de calificación, esta Dirección General ha afirmado (vid. Resolución de 16 de diciembre de 2021, por todas), que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 27 de enero de 2020 y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

Pero esto no sucede en este caso, ya que a la falta de claridad de la calificación y a la errónea identificación de la finca registral supuestamente inventariada en la escritura y que sería objeto del defecto, se une una cita defectuosa de los artículos que serían de aplicación y una falta de motivación que han producido una evidente indefensión del recurrente. Así, el único artículo que se cita como fundamento de Derecho es el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inmatriculación por doble título público, que no resultaría de aplicación pues la finca ya está inscrita en el Registro de la Propiedad.

Por lo tanto, puede concluirse que la permuta de cuotas llevada a cabo por las hermanas M. A. sobre tres fincas de su titularidad, es inscribible en lo relativo a la finca registral 1.476 de El Cardoso de la Sierra, única que es objeto del recurso y que consta inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de las cuatro hermanas por cuartas e iguales partes indivisas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 29 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.