

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12260** *Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Andújar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y subrogación de hipoteca por falta de ratificación de la subrogación de la hipoteca por parte de la entidad acreedora y la notificación de la transmisión de la venta de viviendas de protección oficial a la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía.*

En el recurso interpuesto por don E. V. S., en nombre y representación de la mercantil «Unicaja Tramitaciones, SA», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Andújar, don Ricardo José Nieves Carrascosa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y subrogación de hipoteca por falta de ratificación de la subrogación de la hipoteca por parte de la entidad acreedora y la notificación de la transmisión de la venta de viviendas de protección oficial a la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa de inmuebles y subrogación de hipoteca autorizada el día 17 de octubre de 2023 por la notaria de Andújar, doña Andrea García Jiménez, con el número 1.579 de protocolo, las entidades «Grupofisur 2001, SL» e «Inmobiliaria El Cruce 96, SL», debidamente representadas, como titulares registrales de las fincas registrales número 41.543, 41.546, 41.554, 41.555, 41.689, 41.691, 41.692, 41.693 y 43.072 del término de Andújar, las vendieron a la entidad «Gestión de Inmuebles Adquiridos, SL», también debidamente representada. Las viviendas vendidas por la entidad «Grupofisur 2001, SL» estaban calificadas como viviendas de protección oficial, bajo los números de expediente 23-PO-C-00-0017/09 y 23-PO-C-00-0018/09, según cédula de calificación definitiva que se incorporaba al título calificado. Las viviendas propiedad de «Inmobiliaria El Cruce 96, SL» estaban calificadas como viviendas de protección oficial bajo el número de expediente 23-PO-C-00-0020/09. Todas las fincas transmitidas estaban hipotecadas en favor de la entidad acreedora, que en la actualidad ostentaba la denominación de «Unicaja Banco, SA», estando la entidad adquirente participada por dicha entidad. Los vendedores manifestaban que la operación se constituía como una dación en pago a dicha entidad en concepto de las cantidades debidas por los préstamos hipotecarios que las gravaban, a las cuales no podían hacer frente, por lo que, siendo una dación en pago, no procedía la correspondiente autorización para la venta de las viviendas de protección oficial.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Andújar, fue objeto de nota de calificación negativa el día 24 de abril de 2025 en la que se señalaban dos defectos: primero: la falta de ratificación de la escritura de venta con subrogación de hipoteca (en el Registro sólo tuvo acceso copia simple de la misma), y, segundo: la falta de notificación de la transmisión de la venta de viviendas de protección oficial a la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía. En cumplimiento de lo previsto en

los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo. Su artículo 13.3 establece: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 12 y en el apartado 2 del presente artículo, con los requisitos exigidos en los mismos». Considerando que se trata de una segunda transmisión son de aplicación los citados artículos.

Presentada nuevamente el día 25 de septiembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Andújar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento de presentación 4538 del Diario 2025 del día 25/09/2025 a las 13:35:09 horas.

Presentada nuevamente copia electrónica de la escritura otorgada ante la notario de Andújar, Andrea García Jiménez, número 1579/2023 de protocolo, el día 17/10/2023, que causó el asiento arriba indicado, calificada por mí con fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticinco, se mantiene dicha calificación, por persistir los defectos a que se refiere la anterior nota de Registro en base a los mismos fundamentos de jurídicos, contando el plazo de prórroga y la posibilidad de recursos desde el día de hoy.

Contra esta nota de calificación (...)

Andújar, en la fecha que figura en la firma electrónica al pie del documento Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo José Nieves Carrascosa registrador/a titular de Registro de la Propiedad Andújar a día ocho de octubre del dos mil veinticinco.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Martos, don Joaquín Delgado Ramos, quien emitió nota, el día 21 de octubre de 2025, en la que revocaba el primer defecto y confirmaba el segundo de la calificación del registrador de la Propiedad de Andújar, manifestando lo siguiente:

«1. Se revoca el primer defecto, ya que en la escritura calificada, en ningún momento se está pretendiendo representar a la entidad Unicaja Banco, S.A., sino sólo aludiendo a su condición de titular de las hipotecas en garantía de los préstamos en los que se subroga la compradora, y mencionando su intervención de un acuerdo transaccional, el cual no se está elevando a público en su nombre.

2. Se confirma el segundo defecto, relativo a la falta del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y del Suelo, ya que pese a lo argumentado en la escritura (dice que “la trasmisión de las Fincas a favor, no de la entidad acreedora, sino de la filial inmobiliaria por ella designada, puede ser considerada dación en pago a los efectos de no requerir la correspondiente autorización para la transmisión de VPO”), en realidad estamos ante una compraventa de viviendas protegidas, y no una dación en pago, pues el adquirente/comprador no es el acreedor de la deuda en cuyo pago se transmiten las viviendas, sino una entidad que compra las viviendas y como forma de pago del precio se subroga y asume la deuda hipotecaria.»

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don E. V. S., en nombre y representación de la mercantil «Unicaja Tramitaciones, SA», interpuso recurso el día 4 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos

Primero. El día 25 de septiembre de 2025, fue presentada escritura otorgada ante la notaria de Andújar, Doña Andrea García Jiménez, protocolo número 1579/2023, que

causo el asiento de presentación 4538 del Diario 2025, en esta escritura las mercantiles Grupofisur 2001, S.L., e Inmobiliaria El Cruce 96, S.L., transmiten a Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L. las fincas registrales 41.543, 41.546, 41.554, 41.555, 43.072, 41.689, 41.691, 41.692, 41.693, tal y como consta en el Exponen VII, esta transmisión trae causa de la imposibilidad por parte de la parte transmitente de hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de los préstamos contratados con Unicaja, haciéndose constar que la parte transmitente solicitó a Unicaja la cancelación de los préstamos mediante la dación en pago de las fincas, “en el que la parte vendedora manifiesta y garantiza haber contado con el asesoramiento, las partes han alcanzado un acuerdo transaccional que, entre otros pactos, incluye la adquisición de dichas Fincas por parte de Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.U., sociedad participada por Unicaja Banco y designada a tal fin por esta última, en los términos y condiciones que se desprenden de esta escritura. En consecuencia, la transmisión de las Fincas a favor, no de la entidad acreedora, sino de la filial inmobiliaria por ella asignada, puede ser considerada dación en pago a los efectos de no requerir la correspondiente autorización para la transmisión de VPO”.

En la escritura el Notario autorizante hacer constar que el socio único de Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L.U., es Unicaja Banco S.A.

Segundo. La citada escritura fue objeto de calificación desfavorable, manteniendo la calificación anterior de fecha 24 de abril de 2.025. En esta última calificación considera el señor Registrador que en la escritura que motiva la calificación no comparece Unicaja o ni ratifica la misma, que el objeto de la escritura es compraventa con subrogación y no dación en pago, y que no se incorpora la autorización requerida para la transmisión de viviendas protegidas por el órgano competente, también se alude a que se incorporan al título mandamientos de cancelación de embargo, que deberían ser objeto de inscripción separada que tampoco son ahora objeto de calificación.

No estando conforme con la calificación, con fecha 8 de octubre de 2.025, solicitamos calificación sustitutoria ante el señor Registrador del Registro de la Propiedad de Martos, que revocaba el primer defecto, relativo a la representación de Unicaja Banco, y confirmaba el segundo defecto relativo a la calificación de la escritura como compraventa y no como dación en pago a los efectos de no requerir la correspondiente autorización para la transmisión de VPO, manifestando que “Se confirma el segundo defecto, relativo a la falta del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y del Suelo, ya que pese a lo argumentado en la escritura (dice que ‘la transmisión de las Fincas a favor, no de la entidad acreedora, sino de la filial inmobiliaria por ella designada, puede ser considerada dación en pago a los efectos de no requerir la correspondiente autorización para la transmisión de VPO’), en realidad estamos ante una compraventa de viviendas protegidas, y no una dación en pago, pues el adquirente/comprador no es el acreedor de la deuda en cuyo pago se transmiten las viviendas, sino una entidad que compra las viviendas y como forma de pago del precio se subroga y asume la deuda hipotecaria”.

En la escritura constan incorporados certificados expedidos por D. A. J. V. R., en calidad de Administrador Único de las mercantiles Grupofisur 2001, S.L., y de Inmobiliaria El Cruce 96, S.L.” donde se aprueba la transmisión y se apodera al Administrador para que firme los documentos precisos para su formalización, manifestando en su punto 6) que “Se acuerda que dichos inmuebles serán transmitidos a terceros designados por Unicaja Banco, S.L.U., siendo en este caso a la sociedad mercantil Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.U., para cancelar los créditos existentes con Unicaja Banco S.A.” y en el punto 7) que “Visto el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital, y con arreglo al mismo, se acuerda por unanimidad de los socios proceder a la enajenación de los inmuebles bajo las fincas registrales anteriormente descritas, a fin de que, de este modo, queden cancelados la totalidad de los créditos que existen a favor de la entidad Unicaja, S.L.U., ya que la sociedad adquirente asumirá la totalidad de la deuda existente de modo que queden totalmente canceladas las obligaciones de los préstamos expuestos anteriormente con Unicaja, S.L.U.”

Tercero. El mencionado Acuerdo de calificación sustitutoria, fue notificado al recurrente el día 21 de octubre 2025, y no estando conforme el recurrente con la citada calificación, que confirma el segundo defecto de la calificación inicial del Registro de la propiedad de Andújar, por los motivos que se exponen a continuación, y haciendo uso de la opción prevista en la legislación vigente, interponemos el presente recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Que tal y como hemos expuesto con anterioridad esta transmisión se realiza en el marco de un acuerdo de dación en pago que es la finalidad que debe prevalecer, se formaliza como compraventa por el solo hecho de que la transmisión de las fincas no se hace a Unicaja Banco como entidad acreedora, sino a Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L., como entidad íntegramente participada por la primera tal y como consta en el cuerpo de la escritura que nos ocupa, y que cumple las funciones de Sociedad para la Gestión de Activos a la que según la Ley 8/2012 deben aportarse los activos adjudicados en pago de deudas a las entidades financieras en lugar de celebrarse primero una dación en pago entre los deudores y la entidad acreedora para la posterior transmisión del inmueble a la sociedad de gestión de archivos creada a estos efectos, Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.U., se formaliza la transmisión directamente a esta última en pago del crédito de la entidad prestamista, lo cual, evidentemente, hará surgir un crédito de Unicaja Banco frente a Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.U. (...)

## Fundamentos de Derecho

### 1. Competencia y legitimación

El presente recurso se interpone ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, órgano competente para resolverlo conforme a lo previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.U., a través de su representante, como persona a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, está legitimada para interponer el presente recurso conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

### 2. Plazo y forma

El plazo para la interposición del recurso es de un mes, contado desde la fecha de notificación de la calificación negativa firmada por el Registrador sustituto, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. El recurso se presenta en tiempo y forma y contiene todos los datos exigidos por la citada norma, incluyendo la identificación del órgano competente, el nombre y apellidos del recurrente, la calificación recurrida, hechos y fundamentos de derecho, así como el lugar, fecha y firma.

### 3. Objeto del recurso

No compartimos la argumentación del Sr. Registrador en su calificación al requerir “la autorización requerida para la transmisión de viviendas protegidas por el órgano competente”, partiendo de que esta compraventa trae causa de un acuerdo de dación, con transmisión final a Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.U., sociedad para la gestión de activos íntegramente participada por Unicaja. En un caso idéntico se pronuncia la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resolución de 10 de junio de 2.020, publicada en el BOE número 207, de 31 de julio de 2.020 en la que se manifiesta que “lo decisivo para la interpretación de un contrato es la intención de los contratantes. Y según el artículo 1285 del mismo Código, deben interpretarse unas cláusulas por las otras de modo que prevalezca sobre las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Por ello esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones (vid., por todas, las Resoluciones de 19 de junio de 1990, 25 de junio y 21 de noviembre de 2001, 24 de noviembre de 2004, 12 y 20 de septiembre de 2005, 27 de noviembre y 13 de diciembre de 2006, 3 de marzo de 2007, 18 de mayo de 2013, 11 de mayo de 2016 y 13 de julio de 2017), a la hora de calificar los documentos inscribibles el

registrador habrá de tener en cuenta no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (cfr. artículos 1281, 1284 y 1285 del Código Civil)

En el presente caso en la escritura calificada se manifiesta por los otorgantes que es negocio formalizado es una dación en pago solicitada por los deudores a la entidad de crédito acreedora sin bien, por convenirlo así ambas partes, se instrumenta mediante la venta del inmueble a una sociedad íntegramente participada por la acreedora, que cumple las funciones de una sociedad para la gestión de activos conforme al artículo 3 de la Ley 8/2012. Resulta inequívocamente que en la compraventa es esencial el hecho de que mediante la misma se lleva a cabo una dación en pago, si bien caracterizada porque la transmisión del inmueble no se realiza en favor de la entidad acreedora sino de un tercero que es una sociedad íntegramente participada por la acreedora, transmisión en favor de tercero designado por el acreedor amparada en la posibilidad admitida en el Código Civil para el pago de las obligaciones en los artículos 1162.”

Las resoluciones de la DGSJFP que estiman recursos frente a calificaciones negativas son vinculantes para todos los registradores, en tanto no sean anuladas por resolución jurisdiccional firme, en aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria y de la doctrina del Centro Directivo.

Y en relación con la dación en pago de una vivienda protegida, el artículo 33 del Decreto 149/2006, de 25 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la redacción dada por decreto 161/2018, de 28 de agosto (BOJA número 172 de 5 de septiembre de 2.018), que modifica dicho Reglamento, las transmisiones forzosas, judiciales o extrajudiciales, de las viviendas protegidas, que no resulten de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, únicamente serán comunicadas por la persona adquirente, tanto física como jurídica, a la Delegación Territorial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes desde que se acceda a la titularidad de la misma, presentado el modelo Anexo IC, que acompañará a la escritura pública o documento que justifique la adquisición y en el que se acredite la transmisión realizada. En consecuencia, para realizar la formalización de una dación en pago de vivienda protegida no será necesaria una autorización previa de la Delegación Territorial, si sería necesaria dicha autorización previa, en el supuesto de una transmisión posterior de las fincas a una persona física que reúna los requisitos exigibles para ser persona destinataria de una vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5, 26 y siguientes del citado Decreto 149/2006, de 25 de julio, en el procedimiento establecido de transmisión inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre viviendas protegidas. En dicho procedimiento es cuando se deberá acreditar que estén contenidos en la solicitud los requisitos o condicionantes básicos de tiempo, precio, destino y persona destinataria y, asimismo, cumplirse el régimen de comunicaciones previas que permitan comprobar dichos requisitos y permitir, en el caso de compraventa el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, todo ello con objeto que la Delegación Territorial de la Consejería de Vivienda pueda dictar la oportuna resolución, autorizando una segunda o posterior transmisión, que en su caso proceda.

La calificación recurrida debe ser revocada por cuanto: en el presente caso en la escritura calificada tiene su origen y fundamento en un acuerdo de dación con la entidad acreedora, se manifiesta por los otorgantes que el negocio formalizado es una dación en pago solicitada por los deudores a la entidad de crédito acreedora si bien, por convenirlo así ambas partes, se instrumenta mediante la venta de los inmuebles a una sociedad íntegramente participada por la acreedora, que cumple las funciones de una sociedad para la gestión de activos, conforme al artículo 3 de la Ley 8/2012. Resulta inequívocamente que en la compraventa es esencial el hecho de que mediante la misma se lleva a cabo una dación en pago, si bien caracterizada porque la transmisión de los inmuebles no se realiza en favor de la entidad acreedora sino de un tercero que es una

sociedad íntegramente participada por la acreedora, transmisión en favor de tercero designado por el acreedor, amparada en la posibilidad admitida en el Código Civil para el pago de las obligaciones en los artículos 1162 y 1163. No siendo necesaria la previa autorización administrativa para la transmisión de estas viviendas protegidas, cuya transmisión posterior por Gestión de Inmuebles Adquiridosa [sic], S.L.U. si deberá cumplir con los tramites de venta previstos para estas viviendas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas.

Es también determinante el hecho de que con la dación en pago que se instrumenta mediante la transmisión de las fincas a un tercero designado (sociedad íntegramente participada) por la entidad acreedora.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 26 de noviembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo; 30, 32 y 33 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo; las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1994, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006, 1 de octubre de 2009 y 19 de febrero y 18 de noviembre de 2025; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2011 y 18 de mayo y 5 de septiembre de 2013, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio de 2020.

1. Son datos relevantes para la resolución del presente expediente:

Mediante escritura pública se transmiten por compraventa varias viviendas con sus anejos, que están calificadas como vivienda de protección oficial.

Las fincas están gravadas con préstamos hipotecarios, a los que no pueden hacer frente las entidades transmitentes por lo que se transmiten a una sociedad, de la cual es socio único la entidad prestamista, calificándose la escritura como de compraventa y subrogación de préstamo hipotecario, aunque se declara que la misma se configura dentro de un marco de acuerdo de dación en pago de los transmitentes deudores a la entidad prestamista, no directamente, sino a través de otra entidad de la que es socio único.

Siendo viviendas de protección oficial, con cédula de calificación definitiva y vigente el régimen de protección, el registrador suspende la inscripción por falta de acompañamiento de la notificación de la transmisión al organismo autonómico competente, a los efectos de poder efectuar los derechos de tanteo y retracto de los que es titular la Comunidad Autónoma en segundas y posteriores transmisiones de este tipo de viviendas.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe hacerse una apreciación de carácter formal referente al contenido del informe del registrador en defensa de la nota. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2005, al elevar el recurso a la Dirección General, el registrador ha de acompañar el informe relativo a los trámites del expediente, como los relativos a la fecha de presentación del título, incidencias que hayan podido existir, fecha de la nota de calificación y el de la notificación al presentante, expresando la forma de la notificación, así como si se ha solicitado informe al notario autorizante, a fin de que la Dirección General compruebe la

regularidad del expediente y de la actuación del registrador. En el presente caso, el registrador omite en el informe los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida, que deben relacionarse para la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. Ahora bien, tal omisión no impide la continuación del recurso, conforme al párrafo octavo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

3. Para la resolución del presente expediente hemos de partir de si es correcta la aplicación del artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que dispone: «1. Las segundas o posteriores transmisiones Inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la Administración de la Junta de Andalucía, o del Ayuntamiento o entidad pública que sean designados por aquella (...) 2. Sin perjuicio de la autorización que requiera la transmisión del derecho sobre la vivienda protegida, los titulares de viviendas protegidas comunicarán al órgano competente previsto en el apartado anterior la decisión de transmitir, e indicarán el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión. Al mismo tiempo, la persona interesada en la adquisición deberá comunicar al citado órgano competente sus datos e ingresos económicos anuales, así como el resto de los miembros integrantes de su unidad familiar (...) 5. Los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a los que se refiere el presente artículo, deberán constar expresamente en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral (...)». Y del artículo 13 de la citada ley que dispone: «1. Las Notarías y los Notarios, para elevar a escritura pública la transmisión de la titularidad o, en su caso, de los derechos reales de uso y disfrute vitalicio de viviendas protegidas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por las respectivas personas transmitentes y adquirentes las comunicaciones al órgano competente respectivo de la oferta de venta con los requisitos señalados en el apartado 2 del artículo 12, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, circunstancias que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras. 2. Igualmente deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda la transmisión, mediante remisión por el procedimiento que se determine de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la venta de una vivienda protegida. 3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 12 y en el apartado 2 del presente artículo, con los requisitos exigidos en los mismos».

4. El registrador considera necesaria la comunicación a la Administración, lo que discute el recurrente, que alega la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 10 de junio de 2020, cuando declara: «lo decisivo para la interpretación de un contrato es la intención de los contratantes. Y según el artículo 1285 del mismo Código, deben interpretarse unas cláusulas por las otras de modo que prevalezca sobre las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Por ello esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones (vid., por todas, las Resoluciones de 19 de junio de 1990, 25 de junio y 21 de noviembre de 2001, 24 de noviembre de 2004, 12 y 20 de septiembre de 2005, 27 de noviembre y 13 de diciembre de 2006, 3 de marzo de 2007, 18 de mayo de 2013, 11 de mayo de 2016 y 13 de julio de 2017), a la hora de calificar los documentos inscribibles el registrador habrá de tener en cuenta no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto».

Alega, además, la aplicación del artículo 33 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la redacción dada por Decreto 161/2018, de 28 de agosto, cuando dispone que las transmisiones forzosas, judiciales o extrajudiciales, de las viviendas protegidas, que no resulten de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, únicamente serán comunicadas por la persona adquirente, tanto física como jurídica, a la Delegación

Territorial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes desde que se acceda a la titularidad de la misma, presentado el modelo anexo IC, que acompañará a la escritura pública o documento que justifique la adquisición y en el que se acredite la transmisión realizada. Por esta razón considera que la autorización previa de la Comunidad Autónoma no es aplicable a una escritura de dación en pago de vivienda protegida. Sí sería necesaria esa autorización previa cuando la finca se transmita a una persona física que reúna los requisitos exigibles para ser destinataria de una vivienda protegida, conforme a los artículos 5 y 26 y siguientes del citado Decreto 149/2006, de 25 de julio, en el procedimiento establecido de transmisión «inter vivos» de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre viviendas protegidas. En dicho procedimiento es cuando se deberá acreditar que estén contenidos en la solicitud los requisitos o condicionantes básicos de tiempo, precio, destino y persona destinataria y cumplirse el régimen de comunicaciones previas que permitan comprobar dichos requisitos y permitir, en el caso de compraventa el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, para que la Delegación Territorial de la Consejería de Vivienda pueda dictar la oportuna resolución, autorizando una segunda o posterior transmisión, que en su caso proceda.

5. Respecto a la alegación del recurrente, que entiende que el registrador no puede poner en duda la intención de los recurrentes no puede ser estimado, siendo errónea la interpretación que hace de la Resolución de 10 de junio de 2020, puesto que el registrador no pone en duda, en ningún momento, la intención de transmitir de los contratantes, siendo un contrato perfecto, válido y eficaz, por reunir todos los elementos esenciales del mismo. Lo que acertadamente considera el registrador es que, se califique como compraventa o como dación en pago, estamos ante una segunda o posterior transmisión voluntaria, que requiere la aplicación de los artículos 12 y 13 del Decreto 1/2005 citado, por lo que la operación debe ser comunicada a la Consejería competente en materia de vivienda. Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 270/2025, de 19 de febrero, el artículo 1281 del Código Civil establece una presunción a favor de la interpretación literal, sin excluir la función hermenéutica, de modo que debe estarse al tenor literal cuando proyecta la voluntad de las partes, sin que sea necesario acudir a medios de interpretación subsidiarios para determinar la intención común de los contratantes cuando la interpretación literal es clara y no parece contraria a su voluntad. En el presente caso, no parece que la interpretación del registrador altere la voluntad de las partes expresada en el contrato y entiende razonablemente las consecuencias que las partes quisieron establecer en el mismo, pues el principio rector de la labor interpretativa de un contrato, según la Sentencia del Tribunal Supremo 1264/2025, de 18 de noviembre, es la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes, que es la transmisión voluntaria, mediante dación en pago, de un serie de fincas, siendo el precio o contraprestación, la extinción de las deudas que el cedente deudor mantiene con el comprador acreedor, las cuales no puede hacer frente. En el mismo sentido, la Resolución de esta Dirección General de 18 de mayo de 2013 declaró que el registrador, al calificar los documentos inscribibles ha de tener en cuenta no solo la simple y pura literalidad de los términos empleados en su redacción, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto. Y ello se ha cumplido en el presente caso, por lo que el recurso no puede ser estimado en cuanto este argumento del recurrente

6. Respecto a la aplicación del artículo del artículo 33 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, este artículo lleva por rúbrica «Transmisiones forzosas de las viviendas protegidas», que evidencia la improcedencia de su aplicación a un contrato de dación en pago, tal y como lo califican los contratantes, el cual tiene carácter convencional y no forzoso extrajudicial. El artículo se refiere a transmisiones forzosas, que se derivan, principalmente de una adjudicación hipotecaria, ya sea mediante juicio declarativo ordinario o el especial de ejecución directa, o venta extrajudicial, pero no entra dentro de este concepto el de dación en pago, de carácter voluntario, por lo que no puede ser

considerado como transmisión forzosa que exima de comunicación de la transmisión a la Conserjería competente en materia de Vivienda de la Junta de Andalucía.

7. Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la interpretación del artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que no ha variado en su redacción, en la Resolución de 17 de noviembre de 2011, que entendió que el régimen de comunicaciones impuesto a transmitente y adquirente por la Ley 13/2005, a los efectos del eventual ejercicio por la Comunidad Autónoma de los derechos de tanteo y retracto en caso de transmisión, solo es exigible respecto de las viviendas calificadas como de protección oficial al amparo de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo aprobados por los Decretos 119/1992, 51/1996 y 166/1999, y no por tanto a las calificadas con anterioridad. En el presente caso, está sujeta la transmisión a ese régimen, por ser el expediente del año 2009, siendo esta circunstancia calificable por el registrador, como entendió la citada Resolución.

8. Por ello, la transmisión, mediante dación en pago se encuentra sujeta al régimen de comunicaciones que imponen los artículos 12 y 13 de la Ley andaluza 13/2005 citada, siendo aplicable además el artículo 31 de su Reglamento, aprobado por el Decreto 149/2006 antes citado (no el artículo 33 del mismo, como pretende el recurrente), según el cual será requisito necesario para «la inscripción registral de las escrituras públicas en las que se formalicen las segundas o posteriores transmisiones, que resulte acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo en relación con las condiciones de la transmisión y con el régimen de comunicaciones», que en el presente caso no se ha producido, al considerar el recurrente que la dación en pago entra dentro del concepto de transmisión forzosa, cuando es voluntaria. Y este régimen de comunicaciones es de tal importancia que el artículo 32 del citado Reglamento dispone: «Serán nulas de pleno derecho, salvo a los efectos del ejercicio del derecho de retracto, las transmisiones en las que la persona transmitente y la adquirente de la vivienda protegida no hayan dado cumplimiento a las condiciones establecidas en este Capítulo, referentes a las comunicaciones que con carácter previo o posterior a la transmisión deben realizar, de conformidad con lo previsto en los artículos 13.4 y 12.4, respectivamente, de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre».

9. En este sentido, esta Dirección General ya ha declarado en su Resolución de 5 de septiembre de 2013, con cita en las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1994, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006 y 1 de octubre de 2009 que, aunque no pueda asimilarse por completo a la compraventa, pueden aplicarse a la dación en pago, con carácter general y sin perjuicio de ciertas excepciones, las normas propias de la compraventa. Y ello es por su naturaleza de transmisión voluntaria tal y como entiende el registrador, pues es el acreedor quien voluntariamente consiente en adquirir el dominio de las fincas como prestación satisfactoria sustitutiva de la inicialmente pactada en la obligación derivada del contrato de préstamo, que era devolver el dinero en los plazos convenidos y con el interés pactado y no forzosa, como pretende el recurrente. Así lo reconoce también la Resolución de 10 de junio de 2020 alegada por el recurrente.

Por todo lo razonado 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, 4 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.