

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21919 *Resolución de 16 de junio 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 Santa Fe n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta.*

En el recurso interpuesto por don F. M. L. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don Cesar Alfonso Frías Román, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de junio de 2025 por la notaria de Armilla, doña María Lourdes Quirante Funes, con el número 2.646 de protocolo, se formalizaba una permuta en la cual se transmitía por dicho título la finca registral número 5.347 del término de Otura, consistiendo la contraprestación en el pago de determinados trabajos realizados por el cesionario consistentes en obras de demolición de determinada edificación y construcción de una estructura con cimentación, pilares y forjados. Siendo la finca permutada y los trabajos realizados de igual valor, se daban por pagados sin que tuvieran que reclamarse nada las partes.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º 2455 del año 2026
Asiento n.º 1034 Diario: 2025
Presentado 10/02/2026
Presentante: J. L. G. R.
Interesados: F. M. L. A.
Objeto: permuta
Naturaleza: notarial
Protocolo: n.º 2646/2025
Notario: Doña María Lourdes Quirante Funes

Hechos

1. Presentada el día diez de Febrero de dos mil veintiséis por Don J. L. G. R., bajo el Asiento número 1034 del libro Diario 2026, copia de escritura autorizada por el Notario Doña María Luordes [sic] Quirante Funes, el día dieciocho de Junio de dos mil veinticinco, protocolo 2646, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al

Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica:

1. [sic].—Se solicita la inscripción de una “escritura de permuta” en la cual se transmite por dicho título una finca registral (5347 del término de Otura) consistiendo la contraprestación el pago de determinados trabajos realizados por el cesionario consistentes en obras de demolición de determinada edificación y construcción de una estructura con cimentación, pilares y forjados. Siendo la finca permutada y los trabajos realizados de igual valor, se dan por pagados sin que tengan que reclamarse nada las partes.

Fundamentos de Derecho

Artículo 1538 Código Civil, Artículo 18 Ley Hipotecaria, Resolución D.G.S.J y F.P de 26 de abril de 1988; 21 de Diciembre de 1990, 2 de Febrero de 2004 y 10 de Marzo de 2009.

El problema que se aborda en la presente calificación es determinar si el contrato que se formaliza es o no una auténtica permuta. En este sentido debe tenerse en cuenta que el artículo 1538 del Código Civil define la permuta como “el contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra”. De acuerdo con esta calificación legal no cabe calificar el negocio documentado como permuta, pues la contraprestación del cesionario no es la obligación de dar una cosa, sino el pago de unas determinadas obras, es decir el pago de una deuda contra el cedente. Esto es el realizador de las obras ve cobrado su crédito con la transmisión de una finca por lo que el cedente de la misma no recibe otra cosa sino la liberación de determinada deuda por la realización de una obra y como pago en especie ha recibido una finca en lugar de pago en metálico. En este sentido la Resolución de 9 de Septiembre de 2000, señala que “la dación en pago de unos locales... en pago de una obra ejecutada no puede ser considerada por sí sola como un caso de permuta... sin como supuesto de negocio ‘sui generis’. Y la resolución de 2 de Febrero de 2004 que señala que “no siendo una verdadera permuta, puesto que la contraprestación del cesionario no es una obligación de dar sino de hacer...”

Por mi parte la resolución de 10 de Marzo de 2009 se dice que “En la escritura ahora presentada lo que late no es una verdadera permuta... pues la contraprestación del cesionario no es una obligación de dar una cosa (art. 1538 del Código Civil) sino una obligación de hacer, lo cual pese a la denominación de permuta (que siempre consiste en un ‘do ut des’ resulta un contrato diferente...”

Acuerdo

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la último de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L.H.

Contra el presente acuerdo (...)

Santa Fe, El registrador, César Alfonso Frías Román Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Alfonso Frías Román registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 a día veinte de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. L. A. interpuso recurso el día 17 de marzo de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero.—Sobre la verdadera naturaleza causal y traslativa del negocio documentado.

La calificación recurrida parte de una interpretación estrictamente nominal del negocio, prescindiendo de su causa real, de la autonomía de la voluntad de las partes y de la eficacia traslativa del título público presentado.

Aun cuando la prestación asumida por una de las partes consista en la realización o satisfacción de obras determinadas, ello no impide apreciar la existencia de un negocio oneroso con causa válida, plenamente apto para producir la transmisión dominical cuando la voluntad negocial aparece claramente exteriorizada en escritura pública y la finca transmitida queda perfectamente identificada.

Lo relevante, a efectos registrales, no es tanto la denominación empleada por las partes, sino la determinación suficiente del negocio celebrado, la claridad de las prestaciones recíprocas y la concurrencia de consentimiento, objeto y causa. En consecuencia, aunque se entendiera que el negocio no responde técnicamente al esquema típico de la permuta del artículo 1538 del Código Civil, ello no debería conducir sin más a la suspensión de la inscripción si del título resulta con claridad un negocio traslativo oneroso susceptible de acceso registral.

Segundo.—Sobre la improcedencia de identificar la atipicidad negocial con ininscribibilidad.

La propia nota de calificación alude a la posibilidad de que estemos ante un negocio “sui generis” o distinto de la permuta típica. Sin embargo, de ello no se sigue necesariamente su exclusión del Registro.

Nuestro ordenamiento admite negocios atípicos en virtud del principio de autonomía de la voluntad del artículo 1255 del Código Civil, siempre que no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público. Si el título documenta de forma suficiente una transmisión patrimonial en pago, compensación o satisfacción de prestaciones ya ejecutadas, la atipicidad conceptual del negocio no puede erigirse, por sí sola, en obstáculo registral, siempre que queden salvaguardados los principios de especialidad, legalidad y determinación.

Desde esta perspectiva, si el Registrador considera que la denominación de permuta no es técnicamente exacta, la consecuencia jurídica no debería ser necesariamente la suspensión automática del asiento solicitado, sino la valoración de si el negocio, atendida su verdadera causa, puede ser reconducido a una figura onerosa inscribible, como pudiera ser una dación en pago, un negocio solutorio de deuda o un contrato atípico con clara eficacia traslativa.

Tercero.—Sobre el alcance de la función calificadora conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

La función calificadora atribuida al Registrador por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria alcanza a la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. No obstante, dicha función no puede traducirse en una reinterpretación excesivamente restrictiva del negocio formalizado cuando del propio título resultan de manera suficiente sus elementos esenciales y su aptitud para producir efectos reales.

En el presente caso, la escritura incorpora la identificación del inmueble, la determinación de las partes, la concreta prestación satisfecha por el cesionario y la voluntad concorde de ambas partes de dar por extinguidas y satisfechas sus respectivas prestaciones, fijando además equivalencia de valor. Todo ello permite conocer con certeza el contenido del desplazamiento patrimonial operado y su causa onerosa.

Cuarto.—Sobre la necesidad de una interpretación favorable a la inscripción cuando el título permite conocer el negocio realmente celebrado.

La doctrina de la Dirección General ha venido exigiendo que el negocio inscribible aparezca suficientemente determinado en el título; pero también ha destacado reiteradamente que la calificación debe atender al contenido real del documento y no solo a su *nomen iuris* (...).

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 7 de abril de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1156, 1170, 1277, 1281, 1282, 1283, 1285 y 1538 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 1930, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003 y las citadas en sus «Vistos», 24 de noviembre de 2004, 12 y 20 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero, 3 de marzo y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 16 de enero, 11 de marzo y 18 de mayo de 2013, 11 de mayo de 2016 y 13 de julio de 2017.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura de permuta en la cual se transmite por dicho título una finca registral siendo la contraprestación el pago de determinados trabajos realizados por el cesionario consistentes en obras de demolición de determinada edificación y construcción de una estructura con cimentación, pilares y forjados. La finca permutada y los trabajos realizados son de igual valor y se dan por pagados sin que tengan que reclamarse nada las partes.

2. Para resolver la cuestión planteada en el presente recurso debe tenerse en cuenta, en primer lugar, que los artículos 1281, 1282 y 1283 del Código Civil establecen, como regla general, 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 el negocio formalizado es una permuta en la que se trasmite una finca y a cambio se dan por pagados los trabajos realizados de demolición de edificación existente y construcción de una estructura hechos en otra finca, si bien, desde un punto de vista jurídico-sustantivo, este negocio no constituye una auténtica permuta; así, el artículo 1538 del Código Civil, define la permuta como el intercambio de una cosa por otra. Sin embargo, si la contraprestación consiste en la realización de trabajos (una obligación de hacer), este Centro Directivo considera que no es una permuta propiamente dicha, sino un contrato atípico o mixto (frecuentemente asimilado al arrendamiento de obra con pago en especie).

Aunque no se inscriba como «permuta», la transmisión de la finca es perfectamente accesible al Registro si se configura como una transmisión de dominio cuya causa es el pago de una deuda preexistente. Cabe recordar que, en el sistema español, todo título traslativo debe expresar de forma manifiesta su causa (onerosa o gratuita). En el presente caso, la causa es la «solvendi causa»: la extinción de la obligación nacida de los trabajos realizados. Por ello es imprescindible que en el título se identifique y cuantifique la deuda que se extingue.

Ello enlaza, asimismo, con la doctrina legal (vid. Sentencia de 15 de febrero de 2002) de que en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario –sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)–, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1277 del Código Civil, pues resulta innecesaria.

3. En el caso que nos ocupa, hay que analizar si la referencia a la existencia de los trabajos realizados es suficiente para entender que a efectos registrales dicha expresión no ofrece dudas sobre la existencia y licitud de la causa, ya que al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas operará como causa de la transmisión y por tanto como elemento esencial del propio contrato traslativo.

Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el citado principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en la necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma.

Así, ya desde la Resolución de 12 de marzo de 1930 se advirtió que es insuficiente expresar la adjudicación de una finca por partes iguales a los cuatro hijos, porque dicho concepto es muy amplio y puede depender de causas jurídicas muy diversas. La Resolución de 29 de julio de 1931 declaró que, aun admitida la voluntad o el ánimo implícitos de una cesión de un derecho real, no cabe la inscripción traslativa de dominio, por faltar el requisito esencial de la causa. Numerosísimas resoluciones posteriores, parte de ellas citadas en los «Vistos», se ocuparon del requisito de la causa y de la necesidad de su expresión en el documento con motivo de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora.

En el presente expediente la expresión de la causa, trabajos realizados consistente en la demolición de la edificación existente y construcción de una estructura de 100 metros cuadrados, permite hacer las siguientes consideraciones: según lo manifestado por las partes en la escritura hay una relación preexistente que consiste en la realización de trabajos por parte de uno de los interesados, y esta relación puede enmarcarse dentro de las obligaciones de hacer, ya sea como contrato de prestación de servicios o de arrendamiento de obras.

La escritura se titula «permuta» y en la estipulación primera se dice: «I. Primero. Permuta. A.–Que don R. A. Z. permuta, como cuerpo cierto, libre de cargas, y con todos sus accesorios y pertenencias, el pleno dominio de los derechos que les corresponden en la finca descrita en el expositivo I, a don F. M. L. A. que pasa a ser dueños [sic] de la finca descrita en el expositivo I, con carácter privativo, a cambio don F. M. L. A. se da por pagado de los trabajos realizados y descritos en el expositivo II, con carácter privativo».

Siendo las dos fincas propiedad de don R. A. Z. y transmitiendo la finca 1 a don F. M. L. A. en pago de las obras realizadas en la finca 2 resulta evidente que no estamos en presencia de una permuta, sino de una adjudicación en pago, y dados los distintos efectos jurídicos entre permuta y adjudicación en pago es precisa la consecuente rectificación.

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, 16 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.