

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14314** *Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se suspende la inmatriculación una cuota indivisa de finca.*

En el recurso interpuesto por don F. F. B. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, doña Marina Pedrosa Lorente, por la que se suspende la inmatriculación una cuota indivisa de finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 2 de mayo de 1986 por el notario de Chinchilla de Monte-Aragón, don Luis Enrique Lapiedra Frías, con el número 565 de protocolo, se adjudicaba parcialmente la herencia de doña D. L. M., solicitando la inmatriculación de una quinta parte indivisa en nuda propiedad, que no constaba inscrita, de la finca registral número 6.388 de Pozuelo, que fue adjudicada a doña M. D. R. F. L.

Se acompañaba fotocopia de escritura pública de herencia autorizada el día 29 de enero de 1988 por la notaria de Chinchilla de Monte-Aragón, doña María Luisa Lozano Segura, con el número 142 de protocolo, en la que se adjudicaba la herencia de doña D. L. M., haciendo referencia a la adjudicación parcial anterior, y se inventariaba de nuevo la finca anteriormente mencionada.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Calificación negativa de escritura autorizada por el notario de Chinchilla, Luis Enrique Lapiedra Frías con fecha 02/11/1986, número de protocolo 565/1986, entrada número 3232 presentada en este Registro el día 06/11/2025, asiento 1494 del Diario 2025.

Calificados los documentos presentados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, la Registradora que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas a la vista de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

#### Hechos.

Se presenta escritura pública de 2 de noviembre de 1986, autorizada ante el Notario de Chinchilla de Monte-Aragón, don Luis Enrique Lapiedra Frías, con el número 565 de protocolo, por la que se adjudica parcialmente la herencia de doña D. L. M., solicitando la inscripción en cuanto a una quinta parte indivisa que no consta inmatriculada, de la finca registral 6.388 de Pozuelo.

Se observan los siguientes defectos:

1. La participación que se pretende inscribir no consta previamente inscrita a nombre de la causante y no se acompaña título público traslativo que acredite la previa adquisición de dicha participación, para su inmatriculación.

## Fundamentos de Derecho.

En cuanto a la falta de previa inmatriculación de la finca, establece el artículo 7.1 de la LH "La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el título VI de esta ley".

Establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en sus dos primeros párrafos "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas".

La posibilidad de inmatricular una participación indivisa con los mismos requisitos que la inmatriculación de una finca, ha sido reconocida por la Dirección General, entre otras, en la Resolución de 26 de abril de 2021.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Pedrosa Lorente registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chinchilla a día veinticuatro de noviembre del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. F. B. presentó recurso el día 9 de diciembre de 2025 ante el Registro de la Propiedad de Molina de Segura, que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón el día 22 de diciembre de 2025, mediante escrito en los siguientes términos:

«Toda calificación registral se hace en base al título público presentado y a los asientos del Registro así se desprende del artículo 18 Ley hipotecaria y concordantes por lo que exige una valoración jurídicamente de los pronunciamientos registrales en relación con los actos dispositivos contenidos en el título presentado a inscripción, el contenido del documento puede ser válido, pero surgir obstáculos en la publicación de los asientos tabulares o a la inversa. En caso de calificación negativa para hacer la valoración de los asientos registrales que está al alcance de la registradora pero no del interesado esta valoración ha de ser motivada y fundamentada para lo cual es necesario incluir en la nota de calificación contenido literal del asiento o asientos en que se fundamente la valoración negativa para así el interesado poder oponerse a la calificación registral en el caso de que mantenga una valoración o interpretación diferente, pudiendo defender una posición favorable a sus intereses.

En el caso de calificación registral negativa los asientos del Registro son los hechos que se han de valorar jurídicamente por la registradora y por ello han de ser incluidos literalmente, salvo datos protegidos, en la nota de calificación con su necesaria fundamentación jurídica si no podría causar indefensión, la cual está proscrita por el artículo 24 de la Constitución y concordantes. De otro lado la calificación registral se basa en el título público presentado a inscripción pero el caso de ser negativa y apreciar defectos en el título debe de ser recogida en la nota de calificación la parte de los actos dispositivos reflejados en el documento que son apreciados con defecto y con la

alegación de razones y fundamentos jurídicos que aprecie la registradora y de no hacerlo así causamos indefensión

La calificación negativa ha de ser motivada jurídicamente ordenada en hechos y fundamentos de derecho así lo recoge el artículo 19 bis de la ley hipotecaria y concordantes. También en el artículo 35 de la ley de procedimiento administrativo común ley frece del 2015 establece la obligación de motivar los actos administrativos es decir se deben explicar los hechos y fundamentos de derecho que justifique las decisiones administrativas. Por otro lado también la ley de enjuiciamientos civil exigen motivación de las resoluciones judiciales para que se basen en razonamientos fácticos y jurídicos presentado de forma separada los hechos y los fundamentos de derecho así el artículo 218 artículo 208 ley de enjuiciamiento civil y concordantes. Por lo dicho la calificación de la registradora es claramente defectuosa y produce indefensión por lo que impugnamos tal calificación.

No obstante tenemos que indicar en defensa de la validez del acto solicitado por el presentante que la finca en cuestión está ya Inmatriculada y como no teníamos acceso a la literalidad del asiento extenso inmatriculador, si aportamos al registro propiedad junto con el documento calificado una copia del documento que en su día dio lugar a la inmatriculación de la finca finca [sic] 6388, tomo 753, libro 58, documento que además de inscrito consta archivado en el Registro de la Propiedad de Chinchilla y en la oficina liquidadora de tal demarcación y en la inscripción extensa debe recoger la manifestación contenida en este documento que así en su parte Expositiva Cuarto se hace referencia a la escritura hoy calificada del notario Luis Enrique la Piedra Frías de dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, en la que los mismos interesados en la escritura inmatriculadora aceptaron la herencia de la causante común y consintieron la adjudicación parcial de la herencia mediante el pago de bienes relacionados en ese primer documento en esa escritura que hoy manifiestan "conocen y aceptan y se remiten a ella", es decir en la escritura que causó la inmatriculación se describe una finca que coincide exactamente con la que es objeto de calificación hoy, identidad absoluta de la finca inmueble y se vuelve a hacer otro acto de reconocimiento con remisión a la escritura de adjudicación parcial. Los comparecientes herederos son los mismos en ambos documentos y el título adquisitivo hereditario es también el mismo.

Se trata de documentos de mayo de 1986 y enero de 1988 es decir cuando el anterior artículo 205 estaba vigente pero el documento de 1988 reconoce y aceptan remitiéndose al contenido del anterior por lo que este documento salva el plazo del año como requisito de la anterior artículo 205 del documento inmatriculador al reconocer y aceptar el contenido del documento de mayo de 1986 hoy calificado hace que este se integre y forme parte del documento ya inmatriculado y reúna las características suficientes para el acceso al registro. Además insistir en que los comparecientes en ambos documentos son los mismos interesados y por el título adquisitivo idéntico, como también es idéntica la descripción de la finca que ya está incorporada al Registro de la Propiedad este reconocimiento debería además costar en la inscripción de inmatriculación que se produjo el veintidós de agosto de 1989 y debe de costar en el archivo de la documentación de la oficina de Chinchilla.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 13 de enero de 2026 manteniendo en su integridad el contenido de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Constaba en el expediente el haberse dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2017 y 25 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio, 26 de abril, 21 de septiembre y 3 de noviembre de 2021, 15 de junio de 2023 y 14 de julio de 2025.

1. Debe decidirse en el presente expediente si procede acceder a la inmatriculación de una quinta parte indivisa en nuda propiedad de finca adjudicada a doña M. D. R. F. L., por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, constando inscrita la nuda propiedad de las restantes cuatro quintas partes indivisas en el Registro de la Propiedad, en virtud de la siguiente documentación:

– Copia autorizada de escritura de adjudicación parcial de la herencia de doña D. L. M. otorgada en el año 1986, en la que se adjudica a doña M. D. R. F. L. una quinta parte indivisa en nuda propiedad, que no consta inmatriculada, de la finca registral 6.388 de Pozuelo.

– Fotocopia de escritura de adjudicación de la herencia de doña D. L. M., otorgada en el año 1988, en la que, haciendo referencia a la anterior adjudicación parcial, se inventaría nuevamente la finca objeto del presente recurso.

La registradora opone como defecto en su nota de calificación que la participación que se pretende inscribir no consta previamente inmatriculada en el Registro y que no se acompaña título público traslativo que acredite la previa adquisición de dicha participación para su inmatriculación.

El recurrente alega que hay dos títulos públicos con un año de diferencia y que la nuda propiedad de las restantes cuatro quintas partes indivisas se inmatriculó en virtud de la misma documentación.

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

Como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2017, «en la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos. En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de “títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”, ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de “títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”. La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea “traslativo”, pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia

doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. En cuanto a la forma documental (que es lo que se plantea en este recurso), para acreditar la previa adquisición ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. La redacción del artículo 205 no deja lugar a interpretaciones pues dispone claramente que la acreditación de la previa adquisición del transmitente debe realizarse también mediante título público».

El hecho de que la adjudicación hereditaria se haya formalizado en dos escrituras públicas, una inicial de adjudicación parcial de herencia, y otra posterior en la que se adjudica la totalidad de la herencia y se inventaría nuevamente la finca en cuestión, no significa como pretende el recurrente que existan dos documentos públicos que cumplan los requisitos del artículo 205, pues esos dos documentos no acreditan, como exige el citado artículo, dos transmisiones sucesivas, sino que se refieren a una misma y única transmisión hereditaria de la causante y testadora a favor de sus herederos. Además señalar que, aun cuando se tratara de dos documentos públicos que acreditaran dos transmisiones sucesivas, hay que tener en cuenta que de una de las escrituras únicamente se ha aportado fotocopia, por lo que no cumpliría el requisito de titulación auténtica que exige el artículo 3 de nuestra legislación hipotecaria.

3. Alega asimismo el recurrente que la nuda propiedad de las restantes cuatro quintas partes de la finca ya está inscrita en el Registro, habiéndose practicado la inmatriculación en virtud de la misma documentación que ahora se presenta para inmatricular.

Lo primero que debe señalarse es que es una cuestión indiscutida según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. «Vistos») la posibilidad de inmatricular una participación indivisa de finca, incluso cuando, como sucede en el caso que nos ocupa, las restantes participaciones ya estén inmatriculadas.

Sin embargo, no puede sostenerse la alegación del recurrente, pues como pone de relieve la registradora en su informe en defensa de la nota, la normativa aplicable a la inscripción solicitada es la vigente en el momento de la presentación del título en el Registro, esto es, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que modificó los requisitos para la inmatriculación por doble título público.

Así resulta de la disposición transitoria única de la ley antes mencionada que establece lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad».

Esta cuestión ya ha sido tratada por las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 2015 y 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016 en las que se consideró que el criterio decisorio, atendiendo al tenor de la disposición transcrita, es el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

La claridad de la dicción de la norma no deja lugar a otra interpretación, considerando, además, que la inmatriculación se trata de un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro (cfr. Resolución de 15 de junio de 2015).

Por lo tanto, la inscripción que ahora se pretende queda sujeta a los requisitos vigentes en el momento de la presentación la escritura en el Registro, en concreto la exigencia de que se acredite la previa adquisición mediante título público traslativo, y ello con independencia de que otra participación indivisa de la misma finca se haya podido inmatricular en el pasado sin cumplir dicha exigencia por haberse practicado bajo la vigencia de la anterior redacción de la ley.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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