

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12835 *Resolución de 26 de febrero 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 Navalcarnero n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. M. R., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Residencial Madrid Oeste, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de mayo de 2025 por el notario de Madrid, don Alfredo Barrau Moreno, con el número 735 de protocolo, la sociedad «Soluciones Inmobiliarias y Urbanísticas, S.L.», como vendedora, y la sociedad «Residencial Madrid Oeste, S.L.», como compradora, formalizaron la compraventa de determinada finca en ejercicio de un derecho de opción de compra, sujeta a ciertas condiciones suspensivas.

Dicha escritura fue objeto de dos escrituras posteriores de subsanación y complemento de la primera, con las circunstancias que se detallan en los posteriores apartados de esta Resolución relativos a la calificación registral y al escrito de recurso

II

Presentadas las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura de compra otorgada el día 09/05/2025, ante el Notario de Madrid, Alfredo Barrau Moreno, número 735/2025 de su protocolo.

I. Hechos: Presentada a las horas del día nueve de mayo del año dos mil veinticinco, bajo el asiento número 1396 del tomo 2025 del Libro Diario. Calificada negativamente con fecha 25/08/2025 la escritura anteriormente reseñada, se aporta con fecha 10 de octubre de 2025 escritura de subsanación otorgada en Madrid, el día 7 de Octubre de 2025, ante el Notario Don Alfredo Barrau Moreno, número 1642/2025 de protocolo. Calificada de nuevo negativamente la escritura de compra en unión de la de subsanación, con fecha 24/10/2025, se aporta con fecha 7/11/2025 escritura complementaria de otra de subsanación otorgada ante el mismo Notario el día 2/11/2025 bajo el número 1955/2025 de protocolo.

En la escritura calificada la entidad Soluciones Inmobiliarias y Urbanísticas, S.L. vende a Residencial Madrid-Oeste, S.L. la finca 13368 de Brunete; según se manifiesta en la escritura la venta se realiza en ejercicio de un contrato de opción de compra si bien el mismo no figura inscrito en el Registro.

La venta se realiza por precio de (...) euros, del cual las cantidades de 2.547.360,00 euros y 852.862,86 euros fueron abonadas con anterioridad al otorgamiento, la cantidad de 1.694.497,14 euros se abona en el acto del otorgamiento, quedando aplazado el resto del precio de (...) euros.

Tras la subsanación realizada en la escritura otorgada en Madrid, el día 7 de Octubre de 2025, ante el Notario Don Alfredo Barrau Moreno, número 1642/2025 de protocolo, que se acompaña, la venta queda sujeta a una única condición suspensiva, consistente en que por parte del Ayuntamiento de Brunete se autorice en el sector el inicio de las obras de edificación en régimen de simultaneidad con la urbanización, fijándose el plazo máximo de 48 meses a contar desde el día 9 de mayo de 2025 para el cumplimiento de dicha condición. Se indica expresamente, en la nueva redacción dada por la escritura de subsanación, que queda sin efecto la condición suspensiva que antes se establecía, relativa al pago del precio aplazado. En consecuencia, el pago del precio aplazado no es objeto de garantía real alguna, sin perjuicio del derecho del interesado a reclamar dicho pago.

Respecto a este extremo se pacta lo siguiente: “La compradora abonará el precio pendiente de pago que representa el 60% del precio total, más el IVA correspondiente, en el plazo máximo de 30 días desde que se hubiere obtenido la referida autorización municipal produciéndose la consumación de la compraventa y se entregará la posesión de la finca a la compradora.” A continuación se prevén varias hipótesis mediante las cuales se dice que “se acreditará alternativamente todo lo anterior”.

En la calificación negativa de fecha 24/10/2025 se solicitaba aclarar la redacción de la escritura puesto que si bien se indicaba que la venta quedaba sujeta a una sola condición suspensiva consistente en la obtención de determinada autorización municipal, de la estipulación transcrita en el párrafo anterior y de las varias estipulaciones posteriores que la desarrollaban parecía deducirse que la consumación de la venta y traspaso del dominio al comprador dependía también del pago del precio aplazado. Subsidiariamente respecto de lo anterior se suspendía la inscripción de determinadas estipulaciones, algunas relacionadas con el tema anterior y otras no.

En la escritura complementaria de la de subsanación, que ahora se acompaña, se hace constar lo siguiente: “Que la consumación de la compra y traspaso del dominio al comprador solo depende del cumplimiento de la siguiente condición que se configura con el carácter de suspensiva: “Que por parte del Ayuntamiento de Brunete se autorice en el sector el inicio de las obras de edificación en régimen de simultaneidad con la urbanización” y fijándose el plazo máximo de cuarenta y ocho meses a contar desde el día nueve de mayo de 2025 para el cumplimiento de dicha condición, de manera que si en ese plazo no se ha cumplido, las partes renuncian a dicha condición y la compraventa queda perfeccionada, sin perjuicio de otras obligaciones entre las partes que no tienen efectos registrales”.

A continuación se solicita la inscripción parcial, solicitando expresamente la no inscripción respecto de aquellas estipulaciones concretas (2.3.B 1, B.2 y C) cuya inscripción se suspendió en la última calificación negativa.

II. Fundamentos de Derecho:

I. En el Otorgan primero de la Escritura complementaria aportada se indica expresamente que si bien el negocio formalizado se sujeta a la condición suspensiva de obtener determinada autorización municipal, transcurrido el plazo pactado para el cumplimiento de dicha condición, sin que esta se cumpla, las partes renuncian a la condición y la venta queda perfeccionada. Esto es lo que parecía presuponer al apartado C de la estipulación 2.3, motivo por el cual se suspendió su inscripción.

La necesaria claridad y determinación de los derechos que se inscriben en el registro impide que el negocio formalizado pueda ser inscrito en dichos términos. Inscrita una titularidad bajo condición suspensiva, ello implica que hasta que conste en el registro el cumplimiento de la condición o transcurra el plazo pactado para que ésta se cumpla, el registro publicará dos titularidades una actual y otra expectante, extinguiéndose la primera y consolidándose la segunda si se acredita que el hecho futuro e incierto en que consiste la condición se ha producido dentro del plazo pactado para ello y ocurriendo el efecto contrario en caso de acreditarse que dicho acontecimiento futuro e incierto no ha tenido lugar en el plazo previsto para ello. Por otra parte, transcurrido el plazo pactado

sin que conste en el registro el cumplimiento de la condición, ya no podrá deducirse del registro la coexistencia de dos titularidades sino al contrario, la extinción de una y la consolidación de la otra, aunque no pueda determinarse cuál de las dos ha sido objeto de consolidación. En cambio, de acuerdo con la pactado en la escritura calificada, transcurrido el plazo pactado sin que la condición se haya cumplido, los efectos que se producirán serán los contrarios a los que son propios de una condición suspensiva, puesto que el negocio se perfeccionará pese al incumplimiento de la condición. En definitiva, resulta contradictorio pactar una condición suspensiva pactando ya de antemano que la misma no va a tener efectividad, puesto que transcurrido el plazo previsto para su realización sin que esta se produzca el negocio se perfeccionará, por lo que la inscripción en esos términos llevaría a reflejar en el registro una situación ambigua y poco clara, en contra de los principios registrales que exigen que los derechos inscritos en el Registro queden claramente determinados; y esto es así, aunque no sea objeto de inscripción el apartado C) de la Estipulación 2.3, que regula los concretos efectos que se producirán entre las partes, una vez transcurrido el plazo previsto para la condición sin que esta se cumpla, puesto que lo pactado en el Otorgan primero de la escritura complementaria implica ya por sí solo, el reflejo registral de dicha situación.

(Arts. 1114; 1117 y 1118 CC; Arts. 1, 18, 38, 40 LH; RDGSJyFP 25/04/2019 y 11/07/2022).

II. En la parte inicial del Otorgan primero de la escritura complementaria se aclara expresamente que la consumación de la compra y traspaso de dominio al comprador solo depende de la condición suspensiva de la obtención de determinada autorización municipal, fijándose para el cumplimiento de la condición el plazo máximo de 48 meses a contar desde el día 9 de mayo de 2025.

Aclarado dicho extremo, es necesario la modificación de la escritura en cuanto a aquellos párrafos que resultan contradictorios con lo anterior y que deben ser objeto de inscripción; en concreto, en cuanto al párrafo de la estipulación 2.3, ya reseñado en los hechos, que establece que la consumación de la compraventa y entrega de la posesión a la compradora, se producirá con el pago del precio aplazado en el plazo de 30 días desde la obtención de la autorización municipal; igualmente deberá modificarse el párrafo 1.º del apartado A) de la cláusula 2.3, del que resulta que la acreditación del cumplimiento de la condición suspensiva exige el otorgamiento de escritura de carta de pago de la que resulte no solo la obtención de autorización municipal sino también el pago del precio aplazado, siendo esto último un hecho distinto de la condición suspensiva pactada.

(Arts. 1, 18, 38, 40 LH).

Se advierte que en caso de inscripción del documento por subsanación de los defectos anteriores, no serán objeto de inscripción, las estipulaciones contenidas en la cláusula 1.ª, acerca de las obligaciones de las partes entre sí y respecto de la Junta de Compensación, ni las cláusulas 4.ª, 5.ª, 8.ª y 9.ª, por tratarse de estipulaciones de naturaleza obligacional, ajenas al contenido del Registro; tampoco serán objeto de inscripción los Apartados B) y C), de la estipulación 2.3, conforme a lo solicitado en la escritura complementaria.

Como consecuencia de dicho defecto el Registrador que suscribe, ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose el defecto subsanable, suspendiéndose su inscripción, sin que se haya tomado anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado expresamente.

Contra la nota del Registrador (...)

Navalcarnero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Aurora Sacristán Crisanti Registrador/a titular de Registro Propiedad Navalcarnero 2 a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. R., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Residencial Madrid Oeste, S.L.», interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. Con fecha 9 de mayo de 2025 se otorgó en Madrid escritura pública de compraventa por la entidad Soluciones Inmobiliarias y Urbanísticas, S.L., como vendedora, a favor de Residencial Madrid Oeste, S.L., como compradora, respecto de la finca registral 13368 de Brunete. El instrumento público fue autorizado por el Notario D. Alfredo Barrau Moreno, bajo el número 735/2025 de su protocolo (...)

Esta transmisión se realizó bajo dos condiciones suspensivas (Estipulación Segunda) que eran que por parte del Ayuntamiento de Brunete autorizase el inicio de las obras de edificación en régimen de simultaneidad con la urbanización y que se abonase el precio pendiente de pago.

Esta escritura fue calificada negativamente ya que, de forma resumida, se consideró por la indicada Registradora:

1. Que respecto a la condición suspensiva consistente en que por parte del Ayuntamiento de Brunete se autorizase el inicio de las obras, debía determinarse el plazo dentro del cual deberá producirse su cumplimiento, ya que sin constar plazo la pendencia de las titularidades sujetas a la condición sería completamente indeterminada.

2. Que respecto a la condición del plazo del precio, no puede considerarse como una condición suspensiva porque no es un hecho futuro e incierto del que dependerá la perfección del contrato de compraventa (...)

Segundo. Que el siete de octubre de dos mil veinticinco y ante el mismo Notario, protocolo 1642, se otorgó escritura de subsanación y rectificación (...) por medio de la cual, la compraventa se sujetó a una única condición suspensiva y es que en el plazo máximo de cuarenta y ocho meses a contar desde el día 9 de mayo de 2025 el Ayuntamiento de Brunete autorice en el sector el inicio de obras de edificación, eliminando el hecho del pago del precio como una condición suspensiva. A su vez las partes establecieron mecanismos para acreditar el cumplimiento de la condición.

Por lo tanto, con esta subsanación se daba cumplimiento al establecimiento del plazo de cumplimiento de la condición que se había alegado como defecto en la primera calificación.

Pero esta escritura de subsanación fue nuevamente suspendida su inscripción por considerar que de los términos de la escritura no quedaban claras las consecuencias de la única condición suspensiva establecida, y al parecer de la Registradora, se estaba exigiendo el pago del precio como una condición para la consumación de la compraventa (...)

Tercero. Por último, el cinco de noviembre de dos mil veinticinco, y ante el mismo Notario, D. Alfredo Barrau Moreno, protocolo 1955, se vuelve a otorgar escritura complementaria de la señalada en el hecho anterior, con el fin de aclarar los términos de la condición suspensiva (...) aclarando en el Otorgan Primero, lo que a continuación se transcribe literalmente:

“Que la consumación de la compra y traspaso del dominio al comprador solo depende del cumplimiento de la siguiente condición que se configura con el carácter de suspensiva: ‘Que por parte del Ayuntamiento de Brunete se autorice en el sector el inicio de obras de edificación’ y fijándose el plazo máximo de cuarenta y ocho meses a contar desde el día nueve de mayo de 2025 para el cumplimiento de dicha condición, de manera que si en ese plazo no se ha cumplido, las partes renuncian a dicha condición y la compraventa queda perfeccionada, sin perjuicio de otras obligaciones entre las partes que no tienen efectos registrales” (...)

Se pretendía con ello aclarar de forma aún más expresa la condición suspensiva que al parecer de la Registradora no quedaba clara y eliminando expresamente el pago del precio como condición, que tendrá solo efecto entre las partes pero sin que tuviese ninguna repercusión registral.

Pero esta escritura es nuevamente calificada de forma desfavorable, calificación contra la que se interpone el presente Recurso Gubernativo, por considerar que, transcurrido el plazo pactado sin que a condición se haya cumplido, los efectos que se producirán serán los contrarios a los que son propio de una condición suspensiva, puesto que el negocio se perfeccionará pese al incumplimiento de la condición (...)

Cuarto. Esta parte sostiene que la redacción de la condición suspensiva resulta clara, que no existe contradicción alguna sustancial ni infracción de los principios registrales, no generándose inseguridad jurídica para terceros ni se ve afectada la transparencia o determinación del derecho real cuya inscripción se solicita.

Hay que entender el negocio jurídico para una mejor comprensión de la necesidad de las partes, dos empresas y por tanto profesionales, y dentro de la autonomía de la voluntad, han decidido someter la transmisión a una condición suspensiva como la indicada.

Las partes voluntariamente han decidido someter la consumación de la transmisión a que por parte del Ayuntamiento de Brunete se autorice el inicio de obras de construcción en la finca objeto de transmisión en régimen de simultaneidad, ya que será en ese momento, cuando la parte compradora venga obligada a pagar el precio y pueda comenzar a realizar su actividad o sacar rendimiento económico, a la finca que pretende adquirir. Es decir, las partes han acordado voluntariamente, que la consumación de la compraventa no se materialice hasta el momento en que la parte compradora pueda iniciar su actividad en la parcela y esto no se hará hasta que se autorice por el Ayuntamiento de Brunete la posibilidad de simultaneizar las obras de cada parcela con las de urbanización del ámbito. En definitiva, en nuestra opinión, la condición a la que se somete la compraventa es clara: Si la autorización del Ayuntamiento de Brunete se otorga antes del plazo de 48 meses, la compraventa se entenderá consumada con la entrega de la posesión al comprador y si transcurren 48 meses y esa autorización no se ha producido, se entenderá cumplida la condición.

Esta razón valorada por las dos partes profesionales, compradora y vendedora, no va en contra de la ley ni el orden público por lo que no debería ser objeto de calificación registral.

Quinto. Manifiesta la calificación desfavorable que los efectos que se producirán por el transcurso del plazo pactados son los contrarios a los que son propios de una condición suspensiva porque el negocio se cumplirá aun cuando la condición se haya incumplido.

Discrepamos de esta conclusión porque la condición, transcurridos los 48 meses, se ha cumplido porque las partes han consentido que la obligación sea eficaz, perfeccionándose el negocio jurídico. No es que la condición no se haya cumplido, sino que las partes han acordado que, llegado ese plazo, se entiende consumada la compraventa.

Consideramos que no debe ser objeto de calificación los acuerdos que alcancen las partes que no tengan repercusión registral y que no vayan en contra de la ley o el orden público, que en nada afectan a la claridad y determinación en cada momento de la titularidad de la finca, ni suponen ambigüedad alguna

Se justifica la calificación desfavorable por la ambigüedad de la situación, pero en opinión de esta parte no hay ninguna ambigüedad, y que la redacción de la condición no supone ninguna situación poco clara que vaya en contra de los principios registrales. Tal y como está redactada la condición suspensiva, el registro publica dos titularidades, la actual que es la de la parte vendedora y otra expectante, que es la de la parte compradora, extinguiendo la primera a favor de la segunda cuando se cumpla la condición.

En opinión de esta parte, parece que la Registradora exige que la condición siempre se someta al cumplimiento de un hecho positivo. Pero el art. 1118 del Código Civil prevé la existencia de condiciones suspensivas de que no acontezcan algún suceso en tiempo determinado, haciendo la obligación eficaz desde que pasó el tiempo señalado (48 meses desde el 9 de mayo de 2025) o sea ya evidente que el acontecimiento no puede ocurrir.

Por lo tanto, la condición si el Ayuntamiento de Brunete no autoriza la simultaneidad en el plazo de 48 meses cumple los requisitos establecidos en el art. 1118 del Código Civil, incluso cuando no se hubiese establecido plazo en conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del citado artículo.

Las partes accedieron a otorgar un plazo al cumplimiento de la condición, aun cuando en un principio no se estableció así, a raíz de la primera calificación desfavorable, estableciendo el plazo de cuarenta y ocho meses para el cumplimiento de la condición.

Sexto. Por último en el Fundamento de Derecho II de la calificación defectuosa determina "Aclarado dicho extremo, es necesario la modificación de la escritura en cuanto a aquellos párrafos que resultan contradictorios con lo anterior y que deben ser objeto de inscripción; en concreto, en cuanto al párrafo de la estipulación 2.3, ya reseñado en los hechos, que establece que la consumación de la compraventa y entrega de la posesión a la compradora, se producirá con el pago del precio aplazado en el plazo de 30 días desde la obtención de la autorización municipal; igualmente deberá modificarse el párrafo 1.º del apartado A) de la cláusula 2.3, del que resulta que la acreditación del cumplimiento de la condición suspensiva exige el otorgamiento de escritura de carta de pago de la que resulte no solo la obtención de autorización municipal sino también el pago del precio aplazado, siendo esto último un hecho distinto de la condición suspensiva pactada. (Arts. 1, 18, 38, 40 LH).

Ya en la subsanación de fecha 5 de Noviembre de 2025 protocolo 1955 se dice expresamente en su Otorgan primero:

Primero. Que la consumación de la compra y traspaso del dominio al comprador solo depende del cumplimiento de la siguiente condición que se configura con el carácter de suspensiva: "Que por parte del Ayuntamiento de Brunete se autorice en el sector el inicio de obras de edificación en régimen de simultaneidad con la urbanización" y fijándose el plazo máximo de cuarenta y ocho meses a contar desde el día nueve de mayo de 2025 para el cumplimiento de dicha condición, de manera que si en ese plazo no se ha cumplido, las partes renuncian a dicha condición y la compraventa queda perfeccionada, sin perjuicio de otras obligaciones entre las partes que no tienen efectos registrales

Consideramos que a efectos registrales la única calificación debe operar respecto de los elementos con relevancia registral, pero las partes ya han solicitado que no se inscriban aquellas obligaciones entre las partes que no tienen ninguna repercusión registral.

Fundamentos de Derecho.

1. Sobre la naturaleza y régimen de la condición suspensiva pactada.

El ordenamiento jurídico español, tanto en el plano civil como registral, reconoce la plena validez y posibilidades de inscripción de contratos de compraventa sujetos a condición suspensiva. La Ley Hipotecaria admite expresamente la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos sujetos tanto a condición suspensiva como resolutoria (LH art. 23), previéndose, además, la forma en la que ha de hacerse constar en el Registro su cumplimiento o incumplimiento.

2. Requisitos de la condición suspensiva inscribible.

Para ser objeto de reflejo registral, la condición debe reunir varios requisitos: a) existencia de una verdadera condición en sentido técnico, entendida como acontecimiento futuro e incierto de cuyo cumplimiento depende la transmisión o constitución del derecho, explicitando las partes su voluntad de subordinar la eficacia del negocio a dicho acontecimiento (STS 20 de junio de 1996); b) debe estar contenida en un negocio inscribible; c) la condición ha de tener trascendencia real, es decir, influir directamente en la eficacia del negocio y en la titularidad formal y registral, no siendo objeto de inscripción los pactos puramente obligacionales entre partes, ni aquellos que carezcan de relevancia erga omnes (art. 51.6.^a del Reglamento Hipotecario); d) la condición debe estar limitada temporalmente, no admitiéndose condiciones con pendencia indefinida, sino solamente aquellas en las que se establezca un plazo para el cumplimiento de la condición o en defecto de tiempo fijado, la condición deberá reputarse cumplida en el que verosímelmente se hubiese querido señalar, atendida la naturaleza de la obligación (ar. 1118 Código Civil)

En el presente caso, la condición suspensiva pactada –“que el Ayuntamiento de Brunete autorice el inicio de obras en régimen de simultaneidad con la urbanización en el plazo máximo de 48 meses”– cumple rigurosamente estos requisitos, al tratarse de un hecho futuro e incierto, expresamente pactado y con determinación temporal inequívoca en la escritura objeto de inscripción.

3. Validez y claridad de la condición pactada: interpretación sistemática y autonomía de la voluntad.

La estipulación cuestionada establece de manera clara y precisa que la consumación y traspaso del dominio quedan subordinados al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la obtención de la autorización municipal reseñada, señalando, adicionalmente, que, de no cumplirse en el plazo de 48 meses, las partes renuncian a la condición, perfeccionándose la venta. Esta eventualidad, lejos de generar confusión, supone una aplicación legítima de la autonomía de la voluntad en conformidad con el art. 1255 del Código Civil, dentro del marco previstas legalmente, y no infringe norma registral esencial alguna.

Debe recordarse, además, que la jurisprudencia recaída en materia de interpretación contractual reconoce que la voluntad de las partes es la ley del contrato, teniendo unidad la regulación pactada y no resultando en modo alguno contradictoria, sino complementaria del régimen legal, sin perjuicio de que la subsistencia de ciertas obligaciones estrictamente inter partes carezca de trascendencia real y, por lo tanto, su reflejo registral sea irrelevante a efectos de oponibilidad frente a terceros.

4. Protección de terceros: seguridad jurídica y publicidad registral.

El negocio condicionado suspensivamente debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad garantiza la protección de los terceros de buena fe a título oneroso, conforme a lo dispuesto en LH art. 34 y 37. Lejos de perjudicar derechos de terceros, la inscripción hace pública la existencia y alcance de la condición suspensiva, evitando la generación de situaciones de inseguridad jurídica o la irrupción de terceros vinculados desconocedores de la pendencia condicional. El contenido registral no otorga ni elimina, por sí mismo, derechos preexistentes, sino que publica la específica modalidad de titularidad “condicional” frente a quienes accedan al Registro.

5. Sobre la calificación negativa y su naturaleza.

La calificación negativa que motiva este recurso constituye, conforme a reiterada doctrina y al principio de legalidad, un juicio o valoración del registrador sobre la inscribibilidad del título, pero en ningún caso tiene naturaleza ni efectos de pronunciamiento declarativo sobre la validez o inexistencia del derecho real sujeto a

inscripción ya que la calificación restrictiva, como la que se impugna, no puede limitar indebidamente la eficacia de la autonomía de la voluntad en el marco legal o impedir el acceso registral de negocios válidos y eficaces según la ley y la unidad de la voluntad de las partes.

6. Sobre la subsanabilidad del defecto alegado.

El defecto que motiva la suspensión es, en todo caso, subsanable y así se reconoce en la propia calificación, pues la eventual adaptación de algún extremo literal de las estipulaciones o la aclaración de la correspondencia entre la condición suspensiva y la determinación de pago no afecta al fondo ni a la validez del negocio. Por tanto, y por aplicación de los principios de economía procesal y salvaguardia de la eficacia jurídica, debe estimarse este recurso, ordenando la inscripción del título y de la condición pactada, siendo cualquier matiz puramente redaccional o de técnica documental inscribible mediante nota aclaratoria o, en su caso, subsanación menor, sin mayor trascendencia.

7. Doctrina de la Dirección General y autonomía de la voluntad.

La Dirección General ha señalado en múltiples resoluciones (v.gr. DGRN Resol 15 de abril de 1980, 12 de mayo de 2010, 28 de febrero de 1994, 22 de julio de 2004) que las condiciones suspensivas pactadas con claridad, temporalidad y trascendencia real, perfectamente identificadas en el título y con un régimen registral claro, deben acceder al Registro. El principio de autonomía de la voluntad de las partes, art. 1255 Código Civil sigue siendo máxima del Derecho civil y registral: los contratantes pueden introducir las modalidades y condiciones que estimen más convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, la moral, o el orden público. Lo pactado en este caso se ajusta plenamente a este marco normativo, sin vulnerar derecho de terceros ni desnaturalizar la función registral.

Solicito: Que, teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y en su virtud, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa reseñada, ordenando, previa estimación de las alegaciones aquí expuestas, la inscripción del título presentado conforme a la naturaleza y alcance de la condición suspensiva pactada.»

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de diciembre de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 990, 1095, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1124, 1255, 1261 y del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 11, 18, 20, 23, 37, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 7, 51.6.^a, 56 y 238 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1989, 13 de febrero y 28 de diciembre de 1999, de 20 de junio de 2000, 16 de mayo de 2005, 14 de marzo y 28 de junio de 2007 y 29 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de octubre de 1991, 4 de marzo de 1993, 12 de junio de 1999, 22 de julio de 2004, 18 de julio de 2005, 4 de mayo de 2009, 12 de mayo de 2010, 18 de mayo

de 2018 y 25 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de julio de 2022 y 28 de junio de 2024.

1. El título cuya calificación es objeto del presente recurso es una escritura de compraventa de un inmueble de la que resulta –una vez subsanada y complementada por otras dos posteriores– que se sujeta a condición en los siguientes términos:

«(...) la consumación de la compra y traspaso del dominio al comprador solo depende del cumplimiento de la siguiente condición que se configura con el carácter de suspensiva: “Que por parte del Ayuntamiento de Brunete se autorice en el sector el inicio de las obras de edificación en régimen de simultaneidad con la urbanización” y fijándose el plazo máximo de cuarenta y ocho meses a contar desde el día nueve de mayo de 2025 para el cumplimiento de dicha condición, de manera que si en ese plazo no se ha cumplido, las partes renuncian a dicha condición y la compraventa queda perfeccionada, sin perjuicio de otras obligaciones entre las partes que no tienen efectos registrales”.»

La registradora suspende la inscripción solicitada con base en los siguientes fundamentos de Derecho:

a) «(...) La necesaria claridad y determinación de los derechos que se inscriben en el registro impide que el negocio formalizado pueda ser inscrito en dichos términos. Inscrita una titularidad bajo condición suspensiva, ello implica que hasta que conste en el registro el cumplimiento de la condición o transcurra el plazo pactado para que ésta se cumpla, el registro publicará dos titularidades una actual y otra expectante, extinguiéndose la primera y consolidándose la segunda si se acredita que el hecho futuro e incierto en que consiste la condición se ha producido dentro del plazo pactado para ello y ocurriendo el efecto contrario en caso de acreditarse que dicho acontecimiento futuro e incierto no ha tenido lugar en el plazo previsto para ello. Por otra parte, transcurrido el plazo pactado sin que conste en el registro el cumplimiento de la condición, ya no podrá deducirse del registro la coexistencia de dos titularidades sino al contrario, la extinción de una y la consolidación de la otra, aunque no pueda determinarse cuál de las dos ha sido objeto de consolidación. En cambio, de acuerdo con la pactado en la escritura calificada, transcurrido el plazo pactado sin que la condición se haya cumplido, los efectos que se producirán serán los contrarios a los que son propios de una condición suspensiva, puesto que el negocio se perfeccionará pese al incumplimiento de la condición. En definitiva, resulta contradictorio pactar una condición suspensiva pactando ya de antemano que la misma no va a tener efectividad, puesto que transcurrido el plazo previsto para su realización sin que esta se produzca el negocio se perfeccionará, por lo que la inscripción en esos términos llevaría a reflejar en el registro una situación ambigua y poco clara, en contra de los principios registrales que exigen que los derechos inscritos en el Registro queden claramente determinados; y esto es así, aunque no sea objeto de inscripción el apartado C) de la Estipulación 2.3, que regula los concretos efectos que se producirán entre las partes, una vez transcurrido el plazo previsto para la condición sin que esta se cumpla, puesto que lo pactado en el Otorgan primero de la escritura complementaria implica ya por sí solo, el reflejo registral de dicha situación. (Arts. 1114; 1117 y 1118 CC; Arts. 1, 18, 38, 40 LH; RDGSJyFP 25/04/2019 y 11/07/2022)».

b) «(...) Es necesario la modificación de la escritura en cuanto a aquellos párrafos que resultan contradictorios con lo anterior y que deben ser objeto de inscripción; en concreto, en cuanto al párrafo de la estipulación 2.3, ya reseñado en los hechos, que establece que la consumación de la compraventa y entrega de la posesión a la compradora, se producirá con el pago del precio aplazado en el plazo de 30 días desde la obtención de la autorización municipal; igualmente deberá modificarse el párrafo 1.º del apartado A) de la cláusula 2.3, del que resulta que la acreditación del cumplimiento de la condición suspensiva exige el otorgamiento de escritura de carta de pago de la que resulte no solo la obtención de autorización municipal sino también el pago del precio

aplazado, siendo esto último un hecho distinto de la condición suspensiva pactada (Arts. 1, 18, 38, 40 LH)».

2. Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 16 de octubre de 1991, 12 de junio de 1999, 12 de mayo de 2010, 25 de abril de 2019 y 28 de junio de 2024), cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas –actual una, expectante la otra– pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido. En tal caso, para la verificación y consiguiente inscripción –pero libre de la condición impuesta– de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos titulares. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación. En esta hipótesis, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, así como el necesario respeto de la similar posición registral que corresponde al otro de los sujetos en cuyo favor pudo producirse la consolidación (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), impedirán la inscripción de la posterior transmisión del dominio otorgada exclusivamente por uno de ellos en tanto no se acredite debidamente que el desenvolvimiento de la condición se realizó a su favor (vid. artículos 3 y 23 de la Ley Hipotecaria y 56 y 238 del Reglamento Hipotecario).

Estos extremos deben valorarse a la luz de lo dispuesto en el artículo 9.2.^a de la Ley Hipotecaria, en el que se prevé expresamente entre las circunstancias que deben constar en la inscripción las «condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere» que consten en el título, extremo que reitera el artículo 51.6.^a del Reglamento Hipotecario. En su aplicación no concurre ningún obstáculo para que pueda acceder al Registro una transmisión sujeta a condición suspensiva, siempre que se fije un plazo en que dicha condición se haya de considerar cumplida o incumplida –a fin de evitar que las respectivas titularidades queden en permanente situación de pendencia (cfr. Resolución de 22 de julio de 2004)–, facilitando con ello la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral.

3. En el presente supuesto, la registradora no cuestiona la posibilidad de sujetar la eficacia de un negocio jurídico a condición suspensiva, ni la validez de la propia condición suspensiva pactada, sino que basa su calificación negativa en la contradicción en que, a su juicio, se incurre en el negocio formalizado, cuya eficacia se sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva positiva, consistente en que el ayuntamiento conceda determinada autorización en un plazo máximo, pero a la vez se pacta que, incumplida dicha condición suspensiva, el negocio será plenamente eficaz, en contra de lo que es el efecto propio del incumplimiento de la condición suspensiva.

El recurrente alega que la estipulación cuestionada establece de manera clara y precisa que la consumación y traspaso del dominio quedan subordinados al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la obtención de la autorización municipal reseñada, señalando, adicionalmente, que, de no cumplirse en el plazo de cuarenta y ocho meses, las partes renuncian a la condición, perfeccionándose la venta; de modo que esta eventualidad, lejos de generar confusión, supone una aplicación legítima de la autonomía de la voluntad en conformidad con el artículo 1255 del Código Civil no infringe norma registral esencial alguna.

Para resolver la cuestión debatida debe tenerse en cuenta que la renuncia a la condición suspensiva pactada puede hacerse antes de que se constate el incumplimiento de la condición o la imposibilidad de cumplimiento de la condición. Pero

también cabe –con base en la autonomía de la voluntad– pactar que pueda manifestarse la renuncia a la condición justo al conocer esa circunstancia, sin que con ello se infrinja lo previsto en el artículo 1117 del Código Civil (vid. en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo número 462/2021, de 29 de junio); o, como ocurre en este caso, se disponga la renuncia sujeta a la circunstancia de que transcurra el plazo señalado sin que se haya cumplido dicha condición suspensiva; y es que no hay precepto alguno que impida que la renuncia, y en general cualquier negocio jurídico pueda ser sometida a condición, sin que el artículo 6.2 del Código Civil se oponga a ello, ni exista prohibición expresa alguna fuera de supuestos concretos, como ocurre en el ámbito sucesorio (vid. artículo 990 del mismo Código). Y no cabe entender, como pretende la registradora, que para el caso de que transcurra el plazo previsto sin que se hubiera cumplido la condición suspensiva ya se habrá producido, como efecto consiguiente a la frustración de la condición, la ineficacia del contrato de compraventa.

En definitiva, ningún obstáculo se opone a que, a pesar de no cumplirse la condición suspensiva pactada en el contrato de compraventa, establecida en interés del comprador, se disponga que el contrato de compraventa gane eficacia como consecuencia de la manifestación de voluntad de las partes mediante la correspondiente previsión en el mismo contrato.

4. Por último, tampoco puede confirmarse la segunda de las objeciones expresadas por la registradora, toda vez que, de la interpretación conjunta de las escrituras calificadas resulta inequívocamente que la condición suspensiva pactada consiste únicamente en la concesión por el ayuntamiento de determinada autorización en el plazo máximo previsto y no en el pago del precio en el plazo de treinta días desde la obtención de esa autorización municipal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 26 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.