III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24389 *Resolución de 31 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 2 a practicar la reinscripción del dominio de determinadas fincas a favor de una sociedad como consecuencia del incumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas en la escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. R. G. G., en nombre y representación de la mercantil «Hansa Urbana, S.A.», contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, doña María Elena López López, a practicar la reinscripción del dominio de determinadas fincas a favor de una sociedad como consecuencia del incumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas en la escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de junio de 2014 por el notario de Madrid, don Miguel Ruiz-Gallardón García-Rasilla, con el número 3618 de su protocolo, «Hansa Urbana, S.A.», como parte vendedora, «Ruval, S.A.», como parte compradora, y la entidad «Barclays Bank, S.A.U.» otorgaron escritura de condonación parcial de deuda y compraventa con subrogación. En dicha escritura, se estipuló que la efectividad de los actos y negocios jurídicos en ella recogidos quedaban condicionados suspensivamente al cumplimiento antes del día 12 de agosto de 2014 de dos condiciones: a) que el Ayuntamiento de Cartagena procediera a la devolución a «Barclays Bank, S.A.U.» de un aval –identificado en la referida escritura–, y b) que se hubiera emitido un certificado por cada una de las comunidades de propietarios a las que pertenecían las fincas (y participaciones indivisas) que fueron objeto de dicha escritura en los que se acreditara que las mismas se encontraban al corriente de los gastos de comunidad en el momento del otorgamiento de la escritura.

El día 4 de agosto de 2014, la mercantil «Ruval, S.A.» notificó mediante burofax a la mercantil «Hansa Urbana, S.A.» la prórroga del plazo máximo para el cumplimiento de las referidas condiciones suspensivas hasta el día 12 de septiembre de 2014.

Mediante acta de manifestaciones, autorizada el día 19 de septiembre de 2014 por el mismo notario de Madrid y con el número 5.506 de protocolo, la mercantil «Ruval, S.A.» y la entidad «Barclays Bank, S.A.U.», después de hacer una breve reseña de los hechos antes expuestos, manifestaron que había transcurrido con exceso el plazo máximo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas en la referida escritura sin que las mismas se hubieran cumplido y que, por lo tanto, los negocios jurídicos recogidos en la misma habían quedado definitivamente sin efecto entre las partes. Manifestaron expresamente el incumplimiento de las condiciones pactadas y su falta de interés en la fijación de una nueva prórroga, por lo que debían entenderse incumplidas las condiciones suspensivas pactadas y, por lo tanto, los negocios jurídicos que de las mismas dependían (la compraventa de las fincas y partes indivisas de las fincas descritas en la escritura y la condonación parcial de la deuda) no habían adquirido eficacia (ni podían tener efecto alguno en el futuro) y, por lo tanto: a) las fincas y partes indivisas de las fincas descritas continuaban siendo titularidad de «Hansa Urbana, S.A.», y b) «Hansa Urbana, S.A.» adeudaba a «Barclays Bank, S.A.U.» las cantidades totales

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

adeudas en relación con las operaciones de financiación a la fecha del otorgamiento de la escritura, incluidos los importes que habrían sido objeto de renuncia por parte de «Barclays Bank, S.A.U.» en el caso de que la condición suspensiva pactada se hubiera cumplido así como los intereses y demás cantidades devengadas de acuerdo con los términos y condiciones de las operaciones de financiación. En dicha acta se incorporó copia de burofax remitido por «Ruval, S.A.» a «Hansa Urbana, S.A.» en el que se prorrogaba el plazo máximo para el cumplimiento de las referidas condiciones suspensivas hasta el día 12 de septiembre de 2014 y, mediante diligencia, el notario hizo constar que el día 22 de septiembre de 2014 depositó en las oficinas del Servicio de Correos, para su remisión con aviso de recibo, copia simple del acta para su entrega a la mercantil «Hansa Urbana, S.A.».

Y finalmente, mediante acta autorizada el día 17 de mayo de 2026 por el notario de Alicante, don Antonio Ripoll Soler, con el número 666 de protocolo, la mercantil «Hansa Urbana, S.A.», después de un breve resumen de los hechos anteriores, exponía que el acta otorgada en su día por «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.» le fue notificada y dejaba constancia del incumplimiento de las condiciones pactadas en la escritura de compraventa y condonación parcial y que, por lo tanto, los negocios jurídicos en ella recogidos no llegaron a adquirir eficacia y las previsiones en ella contenidos quedaron, definitivamente, sin efecto. A consecuencia de todo ello, en el acta se dejaba constancia de que no adquirió eficacia la compraventa otorgada por «Hansa Urbana, S.A.» y «Ruval, S.A.», y, por lo tanto, las fincas y partes indivisas objeto de la misma continuaban siendo titularidad de «Hansa Urbana, S.A.». En el acta se incorporaba copia del acta otorgada en su día por «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.». Asimismo, en el acta, la mercantil «Hansa Urbana, S.A.» manifestaba su expresa conformidad con las manifestaciones efectuadas en su día «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.» sobre el incumplimiento de condiciones en la referida acta otorgada en el año 2014, haciendo constar expresamente que el Ayuntamiento de Cartagena nunca procedió a la devolución del aval.

II

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

«Entrada número 1697/2026.
Asiento 804 Diario 2026.

Antecedentes de hecho.

El día 28 de abril de 2026, fue presentada acta de manifestaciones en relación a la escritura de condonación parcial de deuda y compraventa con subrogación, autorizada el día 17 de marzo de 2026, ante el Notario de Alicante, Don Antonio Ripoll Soler, con el número 666 de su protocolo, a las 14’45 horas el día 28 de abril de 2026, asiento 804 del diario 2026.

Se inserta copia simple del acta de manifestaciones y requerimientos de fecha 19 de abril de 2014, ante el Notario de Madrid, Don Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla, protocolo 5.506.

No se acredita el incumplimiento de la condición suspensiva (arts 23 Ley Hipotecaria y 56 y 238 Reglamento Hipotecario. Rs DGSJFP de 25 de enero de 2012, 30 de julio de 1992, 16 de mayo de 1998, 8 de mayo de 2003, 25 de enero de 2012, 25 de abril de 2019 y 11 de julio de 2022).

En fecha 17 de julio de 2014 se inscribe en el Registro número 2 de Palma de Mallorca escritura de 12 de junio de 2014 otorgada ante el notario de Madrid, Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla, por el que la entidad “Hansa Urbana, S.A.” vende a “Ruval, S.A.”, las fincas registrales 73.331, 73372 y 73373 de la sección 6.ª de Palma 2, bajo la condición suspensiva, entre otras, de que se haya procedido por el Ayuntamiento de Cartagena a la

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

devolución a “Barclays Bank, S.A.” el aval inscrito con el número 136.888 en el registro Especial de Avales, por un importe de tres millones de euros”.

El plazo máximo establecido para acreditar el cumplimiento es el de 14 de septiembre de 2014, transcurrido el cual (sin que se hubiere verificado dicho cumplimiento) las partes estipulan que la escritura en que se documenta la compraventa quede sin efecto salvo que hubiesen optado por formalizar una prórroga del plazo.

Dicha condición se establece, además, en beneficio de la entidad compradora, “Ruval, S.A.”, que podrá renunciar a su cumplimiento en cualquier momento.

El artículo 23 de la Ley Hipotecaria regula el asiento que debe efectuarse en el Registro como consecuencia del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, y el 53 de su Reglamento las circunstancias que deben constar en el asiento correspondiente. Sin embargo, no se precisa cómo debe acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de una condición. Ya la Rs DGSJFP en Resolución de 7 de octubre de 1929 afirmó que es este uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria, pues para ello es preciso atender a hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro. Y en Resolución de 10 de enero de 1944 señaló que el cumplimiento de las condiciones (a lo que hay que equiparar el incumplimiento, a salvo el tema de la prueba de los hechos negativos) puede justificarse en el Registro, bien por la notoriedad del suceso, bien por la documentación que ponga de relieve el hecho, bien por la decisión judicial que así lo declare. La doctrina más autorizada estima que no se pueden dar normas generales, pues los supuestos son variadísimos, siendo tal la variedad que la misma va de aquellos casos en que la demostración es fácil a otros en que será indispensable una resolución judicial.

En definitiva, las condiciones, suspensivas o resolutorias, no pueden ser canceladas si no es con el consentimiento de sus respectivos titulares, mediante la constatación fehaciente de la realidad del hecho que produzca su cumplimiento o incumplimiento, o por medio de una resolución judicial firme dictada en un procedimiento dirigido contra dichos titulares.

En este mismo sentido, parece claro que la acreditación del incumplimiento de la condición requiere de una demostración fehaciente, no pudiendo basarse en la simple afirmación del interesado (Rs DGSJFP de 30 de julio de 1992), y que en defecto de dicha acreditación deberá obtenerse la correspondiente resolución judicial.

En el presente supuesto no puede estimarse acreditada fehacientemente el incumplimiento de la condición, pues el acta en que se pretende documentar es otorgada exclusivamente por la parte compradora y por la entidad “Barcleys Bank, S.A.”, y no puede establecerse de manera cierta que no se haya incumplido efectivamente la condición.

Por otro lado, dado que la condición se estipula en beneficio del comprador y que se prevé la posible prórroga por acuerdo entre las partes, no resulta acreditado que efectivamente no haya el comprador renunciado a la condición o que se haya estipulado una nueva prórroga.

De otro modo, es posible que la condición se haya cumplido extra-registralmente en plazo adecuado no pudiendo atribuirse a la afirmación de una de las partes virtualidad suficiente para estimar incumplida la condición y poder cancelar su reflejo registral.

No se toma anotación preventiva de dicha suspensión por no haberlo solicitado el presentante.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación ha sido prorrogado por el plazo que dicho precepto señala, cabiendo contra esta calificación (…).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena López López registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Palma n.º 2 a día seis de mayo del dos mil veintiséis».

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

III

Contra la anterior nota de calificación don J. R. G. G., en nombre y representación de la mercantil «Hansa Urbana, S.A.», interpuso recurso el día 10 de junio de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos.

Primero. De la escritura de compraventa sometida a condición suspensiva.

En fecha 12 de junio de 2014, las mercantiles Hansa Urbana, S.A. (en adelante, "Hansa"), Ruval, S.A. (en adelante, "Ruval") y Barclays Bank, S.A. (en adelante, "Barclays"), otorgaron ante el Notario de Madrid Don Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla, bajo el número 3.618 de su protocolo, escritura de condonación parcial de deuda y compraventa con subrogación.

En virtud de dicho instrumento público, Hansa transmitió a Ruval la propiedad de las fincas registrales números 73.331, 73.372 y 73.373 de la Sección 6.ª del Registro de la Propiedad número 2 de Palma de Mallorca, articulándose en una operación en la que concurrían igualmente determinadas obligaciones financieras asumidas frente a Barclays.

Ahora bien, las partes no configuraron la transmisión como un negocio jurídico puro y simple, sino que supeditaron expresamente la eficacia definitiva de los negocios documentados al previo cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas consideradas esenciales para la consumación de la operación.

Entre dichas condiciones destacaban, por su especial relevancia, la devolución por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena a Barclays del aval inscrito con el número 136.888 en el Registro Especial de Avales por importe de tres millones de euros (3.000.000 €), así como la acreditación de determinadas circunstancias relativas a las Comunidades de Propietarios vinculadas a los inmuebles objeto de transmisión.

Las propias partes establecieron un plazo concreto para el cumplimiento de tales condiciones, inicialmente fijado hasta el día 12 de agosto de 2014 y posteriormente prorrogado de común acuerdo hasta el día 12 de septiembre de 2014, pactándose expresamente que, de no verificarse dentro de dicho plazo los presupuestos condicionantes establecidos, la eficacia de la operación quedaría definitivamente frustrada.

Nos encontramos, por tanto, ante una condición suspensiva de plazo determinado cuyo cumplimiento constituía presupuesto imprescindible para la consolidación definitiva de los efectos traslativos derivados de la escritura mencionada en el presente Hecho.

Segundo. Del incumplimiento de la condición suspensiva pactada.

Llegado el vencimiento del plazo máximo convenido por las partes y antes mencionado, la condición suspensiva no llegó a cumplirse.

En particular, no se produjo la devolución por el Ayuntamiento de Cartagena del aval número 136.888 a favor de Barclays Bank, S.A., circunstancia que constituía uno de los elementos esenciales sobre los que descansaba la eficacia definitiva de la operación documentada en la escritura de 12 de junio de 2014.

Consecuentemente, una vez transcurrido el plazo pactado sin que se produjera el acontecimiento futuro e incierto del que dependía la eficacia definitiva del negocio jurídico, la condición suspensiva quedó incumplida. Como resultado de ello, la transmisión no llegó a consolidarse plenamente, decayendo el presupuesto que justificaba la inscripción practicada.

Tercero. Del acta notarial otorgada por Ruval y Barclays reconociendo el incumplimiento de la condición.

Como consecuencia directa de dicho incumplimiento, las mercantiles Ruval y Barclays otorgaron el día 19 de septiembre de 2014, apenas unos días después del vencimiento del plazo pactado, un acta de manifestaciones y requerimiento ante el mismo Notario autorizante, Don Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla, bajo el número 5.506 de su protocolo.

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

En dicha acta ambas mercantiles dejaron expresa e inequívoca constancia de que las condiciones suspensivas previstas en la escritura de 12 de junio de 2014 no habían llegado a cumplirse dentro del plazo establecido, declarando por ello la ineficacia de los negocios jurídicos documentados en aquella escritura.

Resulta especialmente significativo destacar que dicha declaración fue efectuada precisamente por la entidad compradora Ruval, beneficiaria directa de la condición suspensiva, así como por Barclays, entidad directamente vinculada al aval cuya devolución constituía uno de los hechos condicionantes esenciales de la operación.

Asimismo, dicha acta fue oportunamente puesta en conocimiento de Hansa, sin que desde entonces se produjera actuación alguna encaminada a sostener la vigencia o eficacia de la compraventa condicionada.

Cuarto. Del acta de manifestaciones otorgada por Hansa en fecha 17 de marzo de 2026.

Con el fin de adecuar la realidad registral a la realidad jurídica efectivamente producida desde el año 2014, Hans, a través de su representante Don J. R. G. G., otorgó en fecha 17 de marzo de 2026 acta de manifestaciones ante el Notario de Alicante Don Antonio Ripoll Soler, bajo el número 666 de su protocolo.

La trascendencia jurídica de esta acta resulta capital para la resolución del presente expediente, en tanto que, mediante dicha acta Hansa no sólo reconoce expresamente la existencia y contenido del acta otorgada en 2014 por Ruval y Barclays, sino que manifiesta de forma expresa, terminante e inequívoca su plena conformidad con cuanto en ella se declara respecto del incumplimiento definitivo de la condición suspensiva.

La registradora funda su nota, al igual que las resoluciones de la DGSJFP que cita, en que el incumplimiento de la condición no puede derivarse de la sola afirmación de una de las partes (RS DGSJFP de 30 de julio de 1992, 25 de abril de 2019 y 11 de julio de 2022). Esto resulta totalmente inaplicable al supuesto de hecho que nos ocupa.

En efecto, el acta de 19 de septiembre de 2014 fue otorgada por Ruval y Barclays [sic], sin intervención de Hansa; ese podría ser el motivo de una objeción registral. Sin embargo, el acta de 17 de marzo de 2026, cuya inscripción se solicita, es otorgada precisamente por Hansa, la parte vendedora y titular registral. En ella, Hansa presta de manera expresa, inequívoca y sin reservas su conformidad con los hechos declarados en el acta de 2014. El acta de 2026 no es una declaración unilateral del comprador, sino la manifestación de la propia parte vendedora reconociendo el incumplimiento definitivo de la condición.

Con ello, concurre el consentimiento de todos los interesados en la operación: Ruval y Barclays lo prestaron en el acta de 2014; Hansa lo presta en el acta de 2026, cuya presentación registral se solicita. No existe ningún titular registral que no haya prestado su conformidad al incumplimiento.

Del mismo modo, hace constar expresamente que el aval número 136.888 nunca fue devuelto por el Ayuntamiento de Cartagena, ratificando así el presupuesto fáctico determinante de la frustración de la condición pactada.

Finalmente, solicita que dicha situación jurídica tenga el oportuno reflejo registral, mediante la práctica de los asientos necesarios para restablecer la concordancia entre el contenido del Registro y la realidad jurídica existente.

Quinto. De la presentación de la documentación y de la calificación negativa recurrida.

Presentada en el Registro de la Propiedad número 2 de Palma de Mallorca la referida acta de manifestaciones de fecha 17 de marzo de 2026, junto con la documentación complementaria correspondiente, la Registradora de la Propiedad dictó nota de calificación negativa de fecha 6 de mayo de 2026, notificada a esta parte el día 7 de mayo de 2026.

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

La resolución recurrida suspende la inscripción interesada al considerar, esencialmente, que no existe acreditación suficiente del incumplimiento de la condición suspensiva y que no puede descartarse hipotéticamente la existencia de circunstancias extrarregistrales, tales como un eventual cumplimiento de la condición, una eventual renuncia a la misma o una eventual nueva prórroga pactada entre las partes que impidieran acceder a la pretensión formulada.

Ahora bien, la propia doctrina de la Dirección General invocada por la Registradora exige, para la constancia registral del incumplimiento de una condición suspensiva, bien una acreditación fehaciente del hecho determinante, bien el consentimiento de los interesados afectados. En particular, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de julio de 2022 –expresamente citada tanto en el acta otorgada por Hansa Urbana, S.A. como en la propia nota de calificación– señala que el incumplimiento de una condición puede hacerse constar mediante documentación auténtica que ponga de relieve el hecho correspondiente, o mediante la concurrencia del consentimiento de quienes resulten afectados por la misma.

Precisamente ambos presupuestos concurren en el presente expediente. De una parte, obra incorporada documentación pública y fehaciente integrada por el acta otorgada por Ruval. Y Barclays el día 19 de septiembre de 2014, por la documentación acreditativa de la prórroga del plazo inicialmente convenido y por el acta otorgada por Hansa el día 17 de marzo de 2026. De otra parte, dicha documentación incorpora manifestaciones coincidentes de todos los sujetos directamente implicados en la relación jurídica condicionada, que reconocen de forma expresa que la condición suspensiva no llegó a cumplirse dentro del plazo pactado.

En consecuencia, la documentación presentada no sólo constituye una acreditación fehaciente del incumplimiento de la condición suspensiva, sino que además incorpora el consentimiento expreso y concordante de todos los interesados en la operación, satisfaciendo así cualquiera de las exigencias que la propia doctrina de la Dirección General considera suficientes para la práctica del asiento solicitado.

Frente a dicha conclusión se alza el presente recurso, por entender esta parte que la documentación aportada acredita de forma fehaciente e indubitada el incumplimiento definitivo de la condición suspensiva, concurriendo además la conformidad expresa de todos los sujetos directamente afectados por la misma.

En efecto, la documentación aportada no se limita a contener la afirmación unilateral de una de las partes acerca del incumplimiento de la condición suspensiva, circunstancia que justificaría las cautelas puestas de manifiesto por la doctrina de la Dirección General. Muy al contrario, el expediente incorpora declaraciones notariales coincidentes y plenamente concordantes de todos los sujetos directamente implicados en la operación jurídica condicionada.

Así, Ruval, en su condición de compradora y beneficiaria de la condición suspensiva, declaró expresamente en el acta de 19 de septiembre de 2014 que la condición no había llegado a cumplirse dentro del plazo pactado. Del mismo modo, Barclays, entidad directamente vinculada al aval cuya devolución constituía uno de los presupuestos esenciales de la condición, confirmó igualmente la falta de cumplimiento del hecho condicionante. Finalmente, Hans, titular registral afectada y parte vendedora en la operación, compareció en fecha 17 de marzo de 2026 ante Notario para ratificar de forma expresa, terminante e inequívoca cuanto había sido declarado por Ruval y Barclays, afirmando además que el aval número 136.888 nunca fue devuelto por el Ayuntamiento de Cartagena.

Por consiguiente, la realidad acreditada en el expediente no es la existencia de una declaración unilateral necesitada de corroboración, sino la concurrencia de manifestaciones notariales coincidentes emitidas por todos los sujetos cuya voluntad podría resultar jurídicamente relevante a efectos de apreciar el incumplimiento de la condición suspensiva.

Desde esta perspectiva, la calificación recurrida termina construyéndose no sobre hechos acreditados documentalmente, sino sobre la mera posibilidad teórica de que

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

hubiera podido existir un cumplimiento extrarregistral, una renuncia posterior o una nueva prórroga de la condición. Sin embargo, ninguna de estas circunstancias consta acreditada, ninguna resulta de los libros del Registro y ninguna ha sido siquiera afirmada por quienes intervinieron en la relación jurídica.

Muy al contrario, todas las partes han comparecido ante Notario para sostener exactamente lo contrario: que la condición suspensiva no llegó a cumplirse, que el acontecimiento del que dependía la eficacia definitiva de la compraventa nunca se produjo y que la situación de pendencia creada en 2014 quedó definitivamente extinguida al vencimiento del plazo pactado.

Debe destacarse, además, que la documentación inicialmente otorgada en fecha 19 de septiembre de 2014 por Ruval y Barclays., relativa al incumplimiento de la misma condición suspensiva derivada de la escritura de 12 de junio de 2014, fue considerada suficiente por otros Registros de la Propiedad competentes respecto de fincas afectadas por la misma operación jurídica.

En concreto, el Registro de la Propiedad de Lleida practicó la inscripción correspondiente respecto de la finca registral número 25.697, mientras que el Registro de la Propiedad de Reus hizo lo propio respecto de las fincas registrales números 58.196 y 58.122, todo ello sobre la base de la misma acta de manifestaciones otorgada por Ruval y Barclays en fecha 19 de septiembre de 2014.

Resulta especialmente significativo que, si dicha documentación fue considerada suficiente para provocar la rectificación registral de las referidas fincas sin necesidad de ulterior intervención judicial, con mayor razón debe entenderse suficientemente acreditado el incumplimiento en el presente expediente, en el que además concurre un elemento adicional inexistente entonces: la comparecencia posterior de Hansa mediante acta notarial de 17 de marzo de 2026, prestando expresamente su conformidad con el incumplimiento de la condición suspensiva y con las manifestaciones efectuadas por Ruval y Barclays.

Por ello, la documentación presentada no sólo acredita de forma fehaciente e indubitada el incumplimiento definitivo de la condición suspensiva, sino que además incorpora la conformidad expresa y coincidente de todos los sujetos directamente afectados por la misma, eliminando cualquier controversia fáctica o jurídica que pudiera justificar la negativa registral.

A mayor abundamiento, debe destacarse que la propia nota de calificación reconoce que la escritura de 12 de junio de 2014 accedió al Registro bajo condición suspensiva y con un plazo máximo para su cumplimiento que expiró definitivamente en septiembre de 2014. Han transcurrido, por tanto, más de once años desde el vencimiento de la condición sin que conste en el Registro asiento alguno acreditativo de su cumplimiento, ni documento alguno que evidencie una eventual renuncia de la parte beneficiaria o una ulterior prórroga de la situación de pendencia.

En estas circunstancias, la permanencia indefinida de una titularidad registral condicionada resultaría difícilmente conciliable con los principios de exactitud registral, legitimación y concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral que inspiran nuestro sistema hipotecario. Si la propia titular registral afectada, Hansa, solicita expresamente que se refleje registralmente el incumplimiento de la condición y dicha solicitud coincide plenamente con las manifestaciones efectuadas por Ruval y Barclays desde el año 2014, carecería de justificación mantener indefinidamente una situación de pendencia cuya causa quedó definitivamente extinguida hace más de una década.

La realidad documental obrante en el expediente evidencia precisamente lo contrario de lo que parece presuponer la calificación recurrida: no existe una coexistencia actual de situaciones jurídicas incompatibles ni controversia alguna entre los interesados, sino una posición coincidente y unánime de todos ellos en torno al incumplimiento definitivo de la condición suspensiva y a la necesidad de que dicha circunstancia tenga el oportuno reflejo registral.

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

Las circunstancias actuales aconsejan que el Registro refleje la situación real de la titularidad, máxime cuando la propia titular registral Hansa lo solicita y la otra parte interesada ya lo declaró en acta notarial de 2014.

En este contexto, tampoco puede compartirse una interpretación de la doctrina de la Dirección General que conduzca a exigir una resolución judicial para la constatación registral del incumplimiento. La Resolución de la DGSJFP de 11 de julio de 2022 no impone la intervención judicial cuando la voluntad de todos los interesados y el presupuesto fáctico relevante aparecen suficientemente acreditados mediante documentación pública fehaciente. La exigencia de una resolución judicial únicamente encuentra justificación cuando subsiste una controversia real que no ha quedado despejada por la documentación aportada o cuando alguno de los interesados cuestiona el incumplimiento de la condición.

Nada de ello concurre en el presente supuesto. Sin embargo, la propia parte vendedora y titular registral, Hansa, ha comparecido ante Notario para ratificar expresamente el incumplimiento de la condición suspensiva y asumir íntegramente las manifestaciones efectuadas por Ruval y Barclays. Exigir en estas circunstancias la promoción de un procedimiento judicial dirigido a obtener una declaración que ninguna de las partes discute supondría imponer una carga innecesaria y desproporcionada, contraria a los principios de economía procedimental, seguridad jurídica y eficacia que inspiran nuestro sistema registral.

No estamos ante una declaración unilateral de incumplimiento; estamos ante tres declaraciones notariales convergentes de todos los interesados, once años después del vencimiento de la condición y sin que exista ningún dato objetivo que permita sostener su cumplimiento.

Disconforme con dicha calificación, la parte recurrente interpone en plazo, dentro del mes siguiente a la notificación conforme al art. 326 LH, el presente recurso gubernativo ante el Registro de la Propiedad número 2 de Palma de Mallorca para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

La presente impugnación se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 56 y 238 de su Reglamento, así como con los principios de legitimación, exactitud registral y concordancia entre el Registro y la realidad jurídica proclamados en los artículos 1, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, resulta de aplicación la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contenida, entre otras, en las Resoluciones de 10 de enero de 1944, 30 de julio de 1992, 16 de mayo de 1998, 8 de mayo de 2003, 25 de enero de 2012, 25 de abril de 2019 y, especialmente, 11 de julio de 2022, de las que resulta que el incumplimiento de una condición suspensiva puede acceder al Registro cuando quede acreditado mediante documentación fehaciente o cuando concurra el consentimiento de los interesados afectados, circunstancias ambas que concurren plenamente en el presente expediente (…).

En virtud de todo lo expuesto,

Suplico al Registro de la Propiedad que, teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa de fecha 6 de mayo de 2026 emitida por la Registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, relativa a la solicitud de inscripción del incumplimiento de la condición suspensiva contenida en la escritura de condonación parcial de deuda y compraventa con subrogación otorgada el día 12 de junio de 2014, bajo el número 3.618 de protocolo del Notario de Madrid Don Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla; se le dé la tramitación legalmente procedente y, previos los trámites oportunos, se remita el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

Y suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, a la vista de las alegaciones y documentación incorporadas al expediente, dicte resolución por la que:

1.º Se estime íntegramente el presente recurso gubernativo.

2.º Se revoque la nota de calificación negativa de fecha 6 de mayo de 2026 emitida por la Registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2.

3.º Se declare suficientemente acreditado el incumplimiento definitivo de la condición suspensiva pactada en la escritura otorgada el día 12 de junio de 2014, tanto mediante documentación pública fehaciente como mediante la conformidad expresa y coincidente de todos los interesados afectados por la misma.

4.º Se ordene la práctica de los asientos registrales procedentes, haciendo constar el incumplimiento definitivo de la condición suspensiva y procediendo al reflejo registral de la titularidad de las fincas registrales números 73.331, 73.372 y 73.373 de la Sección 6.ª del Registro de la Propiedad número 2 de Palma de Mallorca a favor de Hansa Urbana, S.A., en los términos interesados en el acta de manifestaciones otorgada el día 17 de marzo de 2026 ante el Notario de Alicante Don Antonio Ripoll Soler, protocolo número 666».

IV

La registradora de la Propiedad, sin que conste haberse dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1117, 1218 y 1282 del Código Civil; 319 y 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 23, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria, 56 y 238 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1935, 4 de mayo de 2000 y 26 de marzo y 7 mayo de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 3 de marzo de 1912, 10 de enero de 1944, 30 de julio de 1992, 16 de mayo de 1998, 8 de mayo de 2003, 31 de enero de 2008, 29 de septiembre de 2010, 29 de septiembre de 2010, 25 de enero de 2012, 14 de septiembre de 2017 y 25 de abril de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de julio de 2022.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 12 de junio de 2014 por el notario de Madrid, don Miguel Ruiz-Gallardón García-Rasilla, con el número 3.618 de protocolo, «Hansa Urbana, S.A.», como parte vendedora, «Ruval, S.A.», como parte compradora, y la entidad «Barclays Bank, S.A.U.» otorgaron escritura de condonación parcial de deuda y compraventa con subrogación si bien la plena efectividad de la misma quedaba sujeta al cumplimiento de dos condiciones suspensivas antes del día 12 de agosto de 2014: a) que el Ayuntamiento de Cartagena procediera a la devolución a «Barclays Bank, S.A.U.» de un aval –identificado en la referida escritura–, y b) que se hubiera emitido un certificado por cada una de las comunidades de propietarios a las que pertenecían las fincas (y participaciones indivisas) que fueron objeto de dicha escritura en los que se acreditara que las mismas se encontraban al corriente de los gastos de comunidad en el momento del otorgamiento de la escritura.

El día 4 de agosto de 2014 la parte compradora, la mercantil «Ruval, S.A.» notificó mediante burofax a la parte vendedora, la mercantil «Hansa Urbana, S.A.» la prórroga del plazo máximo para el cumplimiento de las referidas condiciones suspensivas hasta el día 12 de septiembre de 2014 (posibilidad que se contemplaba en la propia escritura antes referida).

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

Mediante acta de manifestaciones autorizada el día 19 de septiembre de 2014 por el mismo fedatario público y con el número 5.506 de protocolo, la sociedad compradora, la mercantil «Ruval, S.A.», y la entidad de crédito «Barclays Bank, S.A.U.» ponen de manifiesto que el plazo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas (y la prórroga antes referida) ha transcurrido sin que se haya acreditado a las mismas el cumplimiento de las condiciones pactadas, por lo que los negocios jurídicos recogidos en la escritura (la compraventa y la condonación parcial) han quedado definitivamente sin efecto. Exponen además que no es su voluntad la de conceder una nueva prórroga y reconocen que la titularidad de las fincas objeto de la escritura la sigue ostentando la parte vendedora –«Hansa Urbana, S.A.»– y que se mantiene la misma deuda con la entidad «Barclays Bank, S.A.U.» que existía antes del otorgamiento de la escritura (incluyendo, por lo tanto, la cantidad que, de haberse cumplido la condición, hubiera sido objeto de condonación), sin perjuicio de nuevas cantidades que se puedan adeudar fruto de los contratos existentes entre la parte deudora y la entidad acreedora. Consta incorporado el burofax en que se notificó la prórroga y una diligencia relativa a la notificación del acta referida a la sociedad que no intervino en su otorgamiento («Hansa Urbana, S.A.»).

Y mediante acta autorizada el día 17 de mayo de 2026 por el notario de Alicante, don Antonio Ripoll Soler, con el número 666 de protocolo, la mercantil «Hansa Urbana, S.A.», reconoce la comunicación del acta antes referida así como el incumplimiento de las condiciones pactadas en la escritura de compraventa y condonación parcial y que, por lo tanto, los negocios jurídicos en ella recogidos no llegaron a adquirir eficacia; asume y reconoce la titularidad a su favor de las fincas que fueron objeto de la compraventa –por el incumplimiento de las referidas condiciones– y expresa su conformidad con las manifestaciones hechas en su día por «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank» sobre el incumplimiento de condiciones en la referida acta otorgada en el año 2014 y admite expresamente que el Ayuntamiento de Cartagena nunca procedió a la devolución del aval.

2. Presentada el acta otorgada en el año 2026 en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, fue objeto de calificación negativa al entender que no se acreditaba el incumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas: sostiene la registradora que debe acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones por notoriedad, por documentos que lo pongan de manifiesto o por resolución judicial que así lo declare. Expone que para proceder a la cancelación de las condiciones suspensivas hace falta el consentimiento de los respectivos titulares, la constatación fehaciente de la realidad de los hechos de los que se derive el cumplimiento o incumplimiento o, en su defecto, resolución judicial. Alega que la acreditación del cumplimiento de las condiciones requiere una demostración fehaciente, no bastando la simple afirmación del interesado y en el supuesto objeto del presente recurso, lo que hay es un acta de manifestaciones otorgada exclusivamente por la parte compradora y por la entidad acreedora, sin que pueda establecerse de manera cierta que las condiciones no han sido efectivamente incumplidas. Añade que no resulta acreditado que la parte compradora –a cuyo favor se estipuló la condición– no haya renunciado a las condiciones o que no se hayan concedido nuevas prórrogas –prórroga que se contemplaba en la escritura de compraventa sujeta a las condiciones–. Finalmente, que la condición puede haberse cumplido extrarregistralmente y que, por lo tanto, no basta la manifestación de una de las partes para considerar que las condiciones no hayan sido efectivamente incumplidas.

3. Contra la referida calificación, la mercantil «Hansa Urbana, S.A.» interpuso recurso en el que, en extracto, expone:

– que el acta otorgada en su día por «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank., S.A.U.» en la que ambas partes (la primera beneficiaria de la condición suspensiva pactada y la segunda, entidad directamente vinculada al aval cuya devolución constituía el presupuesto de una de las condiciones pactadas) dejaban expresa e inequívoca constancia del incumplimiento de las condiciones pactadas en la escritura de compraventa y condonación parcial, acta que fue notificada a la parte no otorgante –«Hansa Urbana, S.A.»– sin que desde entonces se haya

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

producido actuación alguna encaminada a sostener la eficacia de los negocios jurídicos recogidos en la referida escritura.

– que la referida acta se completa con la que ha otorgado recientemente la propia «Hansa Urbana, S.A.» en la que asume íntegramente las manifestaciones hechas por «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.» y reconoce expresamente el incumplimiento de las condiciones (en particular, manifiesta que el aval nunca fue devuelto). Por lo tanto, no es defendible que estemos delante de una declaración unilateral del comprador relativa al incumplimiento de las condiciones y que no hay ningún titular registral que no haya prestado su consentimiento.

– que la documentación aportada pone de manifestó que hay una acreditación fehaciente del incumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas, así como el consentimiento expreso y concordante de todos los interesados en la operación.

– que la calificación de la registradora está basada en hechos meramente teóricos (posible renuncia del comprador a la condición, posible nueva prórroga, por ejemplo).

– que han pasado más de 11 años desde el vencimiento del plazo pactado para el cumplimiento de la condición suspensiva sin que conste en el Registro de la Propiedad asiento alguno que acredite que su efectivo cumplimiento, ni ningún documento que acredite la efectiva renuncia a la condición por parte de la compradora o la concesión de nuevas prórrogas para el cumplimiento de las condiciones.

– y que la vía judicial se impone cuando existe controversia entre las partes, lo cual no se da en el supuesto objeto de la presente donde las voluntades de las tres partes implicadas son concurrentes a la hora de apreciar la falta de cumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas.

4. En el supuesto objeto de la presente la cuestión está en determinar si el incumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas debe considerarse acreditado a la vista de las dos actas otorgadas (una por la parte compradora –y a cuyo favor de estipuló la condición– y la entidad de crédito que concedía una condonación parcial de una deuda –y a la cual se tenía que devolver el aval– y otra autorizada por la parte vendedora), como sostiene la parte recurrente, o si las mismas son insuficientes, como sostiene la registradora, para considerar acreditado tal incumplimiento.

El problema de fondo que se plantea en el recurso objeto de la presente es la prueba de los hechos negativos, situación que ha sido tratada en otras ocasiones (vid., entre muchas, Resoluciones de 3 de marzo de 1912, 31 de enero de 2008, 29 de septiembre de 2010, 29 de septiembre de 2010 y 14 de septiembre de 2017), y en las que este Centro Directivo ha puesto de manifiesto que «dada la dificultad, o incluso a veces la imposibilidad, de probar los hechos negativos, a efectos registrales no puede exigirse una prueba de tal naturaleza. Incluso esta doctrina de la innecesaridad de probar tales hechos negativos ha sido mantenida por esta Dirección General en el supuesto de premoriencia de un heredero legitimario, al señalar que no es preciso justificar que haya dejado descendientes que ostenten derecho a la legítima (Resolución de 3 de marzo de 1912)».

Así las cosas, los hechos que habría que probar que no han tenido lugar son cualquiera de estos dos: a) la aportación de los correspondientes certificados de la comunidad de propietarios en los que se acreditara que las fincas o partes indivisas que fueron objeto de compraventa se encontraban, en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, al corriente de dichos gastos o, b) la devolución por parte del Ayuntamiento de Cartagena a la entidad «Barclays Bank, S.A.U.» del aval identificado en la escritura. Tales hechos debían realizarse antes del día 12 de agosto de 2014, si bien la entidad a cuyo favor se estableció la condición lo prorrogó –al amparo de lo pactado en la propia escritura de compraventa– hasta el día 12 de septiembre de 2014.

Una vez llegada tal fecha, «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.», las entidades que precisamente podían tener conocimiento directo y disponibilidad probatoria de los hechos objeto de las condiciones suspensivas pactadas otorgaron acta de manifestaciones y requerimiento en la que dejaron constancia de que las mismas no se habían cumplido, que los negocios jurídicos de la escritura no habían adquirido eficacia

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

y, por lo tanto, sus previsiones habían quedado definitivamente sin efecto y que no era de su interés conceder una nueva prórroga y, en resumen, que la condición pactada debía entenderse definitivamente incumplida, acta que fue notificada a la parte no otorgante, la mercantil «Hansa Urbana, S.A.», que era la vendedora de las fincas cuyo dominio, ahora incumplida la condición, recuperaba plenamente.

Por su parte, esta última sociedad, años más tarde otorgó acta de manifestaciones en la que manifestó su expresa conformidad con lo declarado por «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.» en el acta del año 2014 respecto del incumplimiento de la condición, y afirmó expresamente que el aval no había sido devuelto por el Ayuntamiento de Cartagena.

Sostiene la registradora que el incumplimiento de las condiciones pactadas no queda acreditado ya que no basta la simple afirmación del interesado, siendo necesario la demostración fehaciente. Defiende que el acta otorgada en el año 2014 lo fue sólo por parte de «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.» y que no puede establecerse de manera cierta el incumplimiento de la condición suspensiva pactada.

5. El defecto, sin embargo, no puede ser mantenido. De la documentación aportada, resulta que efectivamente, en el año 2014, se produjo el otorgamiento de un acta de manifestaciones en la que sólo concurrieron «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.». La primera era la parte compradora –y a cuyo favor se estableció la condición– y la segunda era la entidad bancaria que condonaba parcialmente una deuda de la parte vendedora y aceptaba la subrogación de la compradora en la posición deudora de la vendedora.

Ambas entidades estaban en disposición de poder afirmar si las condiciones se habían cumplido o no: la primera podía afirmar si los certificados de estar al corriente de los gastos de comunidad de las fincas objeto de compraventa se le habían aportado y la segunda podía afirmar si el aval le había sido devuelto. En la referida acta ambas entidades ponen de manifiesto el incumplimiento de las condiciones pactadas así como su voluntad de no conceder un nuevo plazo para su verificación y exponen de manera clara y evidente que las previsiones recogidas en la escritura de compraventa con subrogación y condonación parcial de deuda han quedado definitivamente sin efecto, reconociendo, por un lado, la titularidad de «Hansa Urbana, S.A.» de las fincas que fueron objeto de dicha escritura y por el otro que esta última adeuda a «Barclays Bank, S.A.U.» la cantidad total que se adeudaba en el momento del otorgamiento –sin la condonación parcial pactada y sujeta a la condición suspensiva ahora incumplida– junto con los intereses y otras cantidades que se han podido devengar desde dicha fecha en base a los acuerdos y pactos entre acreedor y deudor.

Años más tarde, la otra entidad implicada en la escritura de compraventa con subrogación y condonación parcial de deuda, «Hansa Urbana, S.A.», otorga por su parte acta de manifestaciones en la que reconoce la existencia del acta otorgada por las dos entidades anteriores, su plena conformidad con las manifestaciones realizadas por las mismas en la referida acta y que las condiciones suspensivas pactadas nunca se cumplieron (en particular, manifiesta que el aval nunca fue devuelto a «Barclays Bank, S.A.U.»).

Es decir, a diferencia de lo que sostiene la registradora, no existe únicamente una declaración de «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.»; existe, además, un instrumento público, del año 2026, en el que «Hansa Urbana, S.A.» presta conformidad expresa a aquellas manifestaciones y reitera el dato material decisivo de que el aval no fue devuelto; y una valoración exige contemplar instrumentos conjuntamente.

En suma, todas las partes que pueden verse afectadas por lo que ahora se solicita –que se acredite el incumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas y, por lo tanto, la ineficacia de los negocios jurídicos recogidos en la escritura del año 2014– han prestado en algún momento su consentimiento. Además, las manifestaciones hechas por las tres partes implicadas apuntan todas a la misma dirección: el reconocimiento por parte de todas ellas de que no se han cumplido las condiciones suspensivas pactadas.

6. La postura que defiende la registradora exige, en realidad, la demostración absoluta de varios hechos negativos: que el aval no fue devuelto; que «Ruval, S.A.» no renunció al cumplimiento de las condiciones suspensivas; que no se pactó una segunda

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

prórroga, y que no hubo un cumplimiento extrarregistral. Pretender una prueba ilimitada de la inexistencia de cualquier hecho posible convierte el estándar probatorio en una prueba diabólica y hace prácticamente imposible aclarar la situación de incertidumbre que actualmente recoge el Registro de la Propiedad. En este sentido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo expresa un criterio general de racionalidad probatoria: deben ponderarse la disponibilidad y la facilidad material o intelectual para acceder a la fuente de prueba. Así, las Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, de 3 de junio de 1935 y 7 mayo de 2012 flexibilizan la carga cuando el carácter negativo del hecho o una dificultad objetiva sobresaliente impiden a la otra parte probarlo sin graves obstáculos. Por su parte, la Sentencia de 4 de mayo de 2000, señala que «debe recaer la carga de probar sobre la parte a la que le sea posible hacerlo si a la contraria le es imposible, como sucede en la prueba en cuestión lo mismo que si en lugar de imposibilidad, hay dificultad sobresaliente de orden objetivo».

Por otro lado, la Sentencia de 26 de marzo de 2012 pone de manifiesto que «desde textos antiguos –Corpus Iuris Civilis, Partidas– se viene sosteniendo la regla negantia non sunt probanda [no es posible probar hechos negativos], y en un sentido similar, en armonía con la posibilidad de las cosas, se viene manifestando la jurisprudencia, que declara que el demandado, o demandante en su caso, habrán de demostrar aquellos hechos que por su naturaleza especial o carácter negativo no podrían ser demostrados por la parte adversa sin grandes dificultades».

Aquí se han pronunciado (aseverando) precisamente quienes tenían esa disponibilidad: «Barclays Bank, S.A.U.», como entidad a la que el Ayuntamiento debía devolver el aval; «Ruval, S.A.», como única beneficiaria de la facultad de renunciar y como parte que podía acordar una prórroga, y «Hansa Urbana, S.A.», como contraparte contractual y destinataria del requerimiento. Las fuentes de prueba más próximas al hecho confirman de forma coincidente su no realización; exigir, además, la prueba abstracta de que no existió ningún acto desconocido, supondría ignorar la regla de facilidad probatoria y elevar indebidamente el estándar hasta la certeza metafísica.

La calificación ahora recurrida no identifica un solo hecho positivo del que pueda desprenderse el efectivo cumplimiento de las condiciones, la renuncia a su cumplimiento por parte de la sociedad adquirente o la concesión de una nueva prórroga. Utiliza expresiones y frases condicionales creando escenarios alternativos sin base documental invirtiendo así la valoración: se descartan hechos documentados (las manifestaciones hechas por las tres partes interesadas en las que todas ellas reconocen el incumplimiento) en base a la mera posibilidad de que hubiera podido ocurrir lo contrario.

En ese sentido, el artículo 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que toda presunción parta de un hecho admitido o probado y que exista entre éste y el hecho presumido un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano. La calificación aquí recurrida no señala hechos que puedan ser base alguna de la que pueda inferirse una renuncia, una prórroga o el efectivo cumplimento de las condiciones suspensivas pactadas. Es decir, parte de meras posibilidades abstractas para despreciar las manifestaciones hechas por las tres partes. En ese sentido la registradora: a) contempla una posible renuncia por parte de «Ruval, S.A.» al cumplimiento de las condiciones suspensivas acordadas cuando la propia acta otorgada por la sociedad ésta pone de manifiesto de manera clara y evidente que las condiciones no se han cumplido y que, por lo tanto, los negocios jurídicos realizados han quedado definitivamente sin efecto; reconociendo la titularidad a favor de la aquí recurrente de las fincas y partes indivisas objeto de la compraventa; b) contempla una posible prórroga para el cumplimiento de las condiciones pactadas cuando del acta otorgada por «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.» se recoge expresamente que «no es de interés de Ruval ni de Barclays Bank otorgar una nueva prórroga», y c) contempla la posibilidad de que las condiciones se hayan podido cumplir extrarregistralmente cuando las propias partes implicadas, y que pueden tener conocimiento directo de los hechos sujetos a condición, reconocen expresamente su falta de cumplimiento (así, «Hansa Urbana, S.A.» reconoce expresamente en el año 2026 que el aval nunca fue devuelto).

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

7. La calificación no puede tener base en simples hipótesis carentes de apoyo en los asientos o en la documentación. Si existiera un hecho positivo del que pueda desprenderse el cumplimiento de las condiciones, su renuncia o la concesión de una nueva prórroga tendría que estar mínimamente identificado; al no existir, no puede preferirse la mera conjetura a la prueba documental directa (esto es, las manifestaciones de las partes en las que las tres reconocen la inexistencia de los hechos objeto de las condiciones –hechos negativos, con todo lo que ello supone en cuanto a su prueba-).

La Resolución de 10 de enero de 1944 –citada en la calificación ahora recurrida– admite que el cumplimiento o incumplimiento de una condición se acredite por notoriedad, por documentación que ponga de relieve el hecho o por decisión judicial, y formula una expresa cautela respecto de la prueba de hechos negativos. En el caso objeto de la presente las manifestaciones hechas por las partes en documento público relativas a la falta de cumplimiento de las condiciones pactadas son concordante entre sí.

Por su parte, la Resolución de 30 de julio de 1992 señala que «el cumplimiento o no de la condición no puede derivarse de la sola afirmación que en tal sentido formule la parte negocial en cuyo beneficio haya de producirse la inscripción (por más que así se hubiese estipulado)». Y por su parte, la Resolución de 25 de enero de 2012 concluye que, cuando no existe demostración fehaciente suficiente, es necesario el consentimiento de ambas partes contratantes o resolución judicial. En el supuesto objeto de la presente existe precisamente ese consentimiento, documentado de forma sucesiva: «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.» se pronunciaron en 2014; «Hansa Urbana, S.A.» fue oportunamente notificada de tal hecho y años más tarde prestó expresa conformidad a las manifestaciones hechas por las dos referidas entidades.

La Resolución de 11 de julio de 2022, invocada asimismo en el título, exige para hacer valer el incumplimiento sin sentencia que se acredite una notificación judicial o notarial a la contraparte y que ésta no se oponga invocando la falta de algún presupuesto. Dichos presupuestos se cumplen en el supuesto objeto de la presente: «Hansa Urbana, S.A.» ha reconocido expresamente la notificación del acta otorgada en su día por «Ruval, S.A.» y «Barclays Bank, S.A.U.» –y además consta incorporada copia de la misma en el acta otorgada después de manera aislada por «Hansa Urbana, S.A.»–, y además dicha sociedad no solo no se ha opuesto a la misma sino que recientemente ha manifestado su total conformidad con las manifestaciones hechas en la referida acta por dichas sociedades sobre la falta de cumplimiento de las condiciones pactadas.

A todo lo anterior se debe sumar que, tal y como expone el recurrente, después de transcurridos más de once años desde la finalización del plazo establecido para el cumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas no consta que se haya practicado en el Registro asiento alguno acreditativo del cumplimiento de las condiciones. Tampoco consta documento alguno del que pueda inferirse la voluntad de la compradora de renunciar a las condiciones o de conceder un nuevo plazo para el cumplimiento (justo lo contrario, a la vista del acta que otorgó en el año 2014).

8. Por lo demás, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria admite la cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública mediante documento auténtico en el que consienta quien resulte favorecido por el asiento, y permite prescindir de nueva declaración cuando la extinción resulte de la Ley o del propio título. En la misma línea, el artículo 238 del Reglamento Hipotecario admite, para hacer constar en el Registro que se han cumplido las condiciones suspensivas copia del documento público que así lo acredite y, en su defecto, una solicitud firmada por ambas partes. Sólo si una parte se niega a firmar o ratificar dicha solicitud remite al juicio ordinario. En el supuesto objeto de la presente no se da tal negativa y las manifestaciones hechas por las tres partes implicadas son congruentes entre sí. Obligar a la recurrente a promover un proceso judicial para obtener una sentencia que declare aquello que todas las partes ya han manifestado en documentos públicos carecería de objeto litigioso, generaría costes innecesarios y desnaturalizaría la función del documento público como medio de acceso al Registro.

En ese sentido, el artículo 1218 del Código Civil atribuye a los documentos públicos fuerza probatoria respecto del hecho y fecha de su otorgamiento y, frente a los contratantes

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

y sus causahabientes, respecto de las declaraciones efectuadas. Y en sede de interpretación de los contratos, el artículo 1282 del mismo cuerpo legal ordena atender principalmente a los actos coetáneos y posteriores de los contratantes para determinar su intención. Por último, el artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil reconoce la fuerza probatoria de los documentos públicos en los términos legalmente previstos.

Aplicado lo anterior al supuesto objeto de la presente se puede afirmar que: a) «Ruval, S.A.» declaró tras el vencimiento del plazo inicialmente pactado (y después prorrogado) que hacía valer la condición y por lo tanto entendía que los negocios jurídicos recogidos en la escritura de compraventa con subrogación y condonación parcial no habían llegado a adquirir eficacia (de lo que se entiende, por lo tanto, que dicha sociedad nunca renunció a las condiciones pactadas a su favor) y que no le interesaba una nueva prórroga; b) «Barclays Bank, S.A.U.», por su parte, declaró el incumplimiento de las condiciones (es decir, la falta de devolución a su favor del aval) y la existencia de la deuda de «Hansa Urbana, S.A.» a su favor, y c) «Hansa Urbana, S.A.» manifestó tener conocimiento del acta otorgada por las dos anteriores entidades y años más tarde prestó su conformidad expresa a la misma y reiteró la no devolución del aval. Manifestaciones –las de las tres entidades– hechas todas ellas en documento público sin que existan hechos o indicios que pongan de manifiesto su falta de veracidad o inexactitud.

9. En el supuesto que analizamos, el evento era cumulativo: bastaba que no se produjera uno de los hechos exigidos (la devolución del aval o la acreditación de estar al corriente de los gastos de comunidad) para que la condición no llegara a cumplirse. La no devolución del aval, afirmada de forma concordante por «Barclays Bank, S.A.U.» –la entidad a la que se tenía que devolver el aval–, por «Ruval, S.A.» –beneficiaria de la condición– y por «Hansa Urbana, S.A.» –parte vendedora–, determina por sí sola el fracaso de la condición, sin necesidad de demostrar separadamente el incumplimiento del otro evento.

No existe, pues, como señala la registradora, la «simple afirmación del interesado», sino una prueba documental directa, plural y concordante basada en manifestaciones hechas en documento público por las personas que podían tener conocimiento directo de los hechos de los cuales dependía el cumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas.

La tutela de los titulares registrales no exige una sentencia cuando esos titulares han consentido o reconocido documentalmente el hecho determinante. Lo que la ley prohíbe es la cancelación unilateral de hechos o situaciones ya registradas, no el reflejo de una realidad admitida por todos los sujetos con posición registral o contractual relevante.

Todo lo anterior determina concluir que las condiciones suspensivas pactadas no se han cumplido, y por lo tanto los negocios jurídicos recogidos en la escritura otorgada en el año 2014 han decaído definitivamente y no han llegado a surtir efecto, por lo que la titularidad de las fincas 73.331, 73.372 y 73.373 de la Sección Sexta del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2 debe reinscribirse a favor de la sociedad vendedora, la mercantil «Hansa Urbana, S.A.», libre de limitaciones y condiciones.

Mantener la situación abierta doce años después, pese al acuerdo documental de todos los interesados, supondría precisamente la continuación de una situación de incertidumbre que el Registro de la Propiedad pretende evitar y que entraría en colisión con el artículo 1117 del Código Civil establece que: «La condición de que ocurra algún suceso en un tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo o fuere ya indudable que el acontecimiento no tendrá lugar».

En ese sentido, también la Resolución de 25 de abril de 2019 recuerda que, agotado el plazo fijado sin que conste todavía la suerte de la condición, ya no puede mantenerse indefinidamente la coexistencia de dos titularidades expectantes: una de ellas se ha extinguido y la otra se ha consolidado, debiendo acreditarse (y aquí eso ha tenido lugar) en favor de quién se produjo ese resultado.

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

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

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es

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

cve: BOE-A-2026-24389
Verificable en https://www.boe.es