

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**15708** *Resolución de 9 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25, por la que se suspende la cancelación de las obligaciones derivadas de la contraprestación de un contrato de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. J. P. L., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Comandante Fontanes 37, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, por la que se suspende la cancelación de las obligaciones derivadas de la contraprestación de un contrato de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 14 de febrero de 2025 por don J. J. P. L., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Comandante Fontanes 37, SL», se solicitaba la cancelación de las obligaciones derivadas de la contraprestación de una escritura de compraventa inscrita.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la precedente instancia suscrita en Madrid, el catorce de febrero de dos mil veinticinco, por don J. J. P. L., Administrador único de la entidad “Comandante Fontanes, 37, SL”, con la firma legitimada con fecha 17 de febrero de 2025, por el Notario de Madrid, don Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro.

Se suspende la inscripción solicitada por los siguientes hechos, defecto y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

La instancia fue presentada a las 11:15 horas del día diecisiete de febrero de dos mil veinticinco, según asiento 638 del Diario 2025, habiéndose despachado el día 10 de marzo [sic] de 2025, la escritura otorgada en Madrid, el 24 de enero de 2025, ante el Notario don Juan Barrios Álvarez, número 149/2025 de protocolo, que causó el asiento 294 del Diario 2025, por la que la citada entidad “Comandante Fontanes, 37, SL, adquirió por el título de compraventa la finca registral número 82002, que se corresponde con la casa número (...) de Madrid, quedando por tanto prorrogada la vigencia del asiento 638 del Diario 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, finca de la que solicita en la referida instancia la cancelación de un “derecho de reserva” que consta inscrito sobre dicha finca registral.

## Defecto y fundamentos de Derecho:

Examinados los asientos registrales, resulta de la inscripción 2.<sup>a</sup>, de la citada finca registral 82002, practicada mediante escritura otorgada Madrid, el once de noviembre de dos mil cinco, ante el notario don Íñigo Casla Uriarte, la compra de la misma por parte de la entidad "Arrendamientos Lince, SL", siendo los vendedores de la misma Don A., don J. M. y Doña A. L. D. V., y Doña E. V. V., por el precio de cuatrocientos veinte mil euros, de los que ciento ochenta mil fueron confesados recibidos, y los restantes doscientos cuarenta mil euros, serán abonados por la parte compradora a la vendedora mediante la entrega del pleno dominio de una vivienda en planta baja de cincuenta y cinco metros cuadrados útiles, y un trastero, así como los elementos comunes que resulten de la división horizontal y en proporción a sus dimensiones y el usufructo de un patio o terraza situada al fondo de la vivienda, salvo que lo prohíban las normas municipales. La vivienda tendrá en usufructo, salvo prohibición administrativa, el patio o terraza situado al fondo de la misma. El trastero que se transmitirá a los vendedores será el señalado con el número uno, según el anexo 2. Dicha propiedad se transmitirá en su mitad indivisa a Doña E. V. V., en pleno dominio y la otra mitad indivisa le corresponderá en usufructo vitalicio. En cuanto al resto de los vendedores, recibirán una sexta parte indivisa en nuda propiedad. Como contraprestación a la transmisión del dominio anterior, la Sociedad compradora queda también obligada a lo siguiente: 1. Llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para la concesión de licencia de demolición y licencia de edificación para la construcción de un bloque de viviendas en la propiedad transmitida, así como a demoler por su cuenta y a su cargo la edificación donde está la finca de este número, haciendo suyos los materiales procedentes de la demolición, asumiendo todos los gastos derivados de la demolición del inmueble existente. 2. Construir sobre el solar resultante por la demolición, y a su costa, una edificación cuyas características generales constarán en el Proyecto Técnico redactado por el Arquitecto que la Sociedad compradora designe. 3. Abonar a los vendedores la cantidad de seis mil euros para hacer frente a la renta o alquiler de una vivienda a razón de quinientos euros mensuales, por doce meses que es lo que se estipula como tiempo a transcurrir desde el desalojo de la vivienda, para tareas de demolición y edificación, y la entrega de la nueva vivienda. El abono se efectuará en el momento en que la entidad compradora proceda a la demolición de la vivienda objeto de permuta. Obligaciones de la compradora. 1. Arrendamientos Lince, SL, viene obligada a instar a su costa la realización del oportuno proyecto y a la obtención de la licencia municipal de obras para la construcción de la edificación a que se ha hecho referencia anteriormente. 2. Arrendamientos Lince, SL, permitirá a los vendedores continuar disfrutando el usufructo de la vivienda, hasta la obtención por el comprador de la licencia de demolición y edificación, debiendo, en ese momento y en el plazo máximo de un mes, abandonar la vivienda y entregar la plena posesión de la finca a la compradora, previa percepción de la cantidad de seis mil euros destinados a rentas o alquiler según lo estipulado en la escritura que se inscribe, no principiando el plazo del mes para el desalojo de la vivienda hasta la percepción de la citada cantidad. Plazo de entrega. El plazo de entrega de la vivienda y trastero a que se ha hecho referencia anteriormente, será de doce meses contados a partir de la entrega de la posesión de los vendedores a la compradora. Dicha entrega se realizará con el certificado de fin de obra, licencia de primera ocupación, así como toda la documentación reglamentaria como boletines de agua, electricidad, gas natural, al corriente de gastos, impuestos y tributos, libre de arrendamientos y ocupantes. Prohibición de subrogación. Los derechos y obligaciones, que han sido objeto de inscripción, que asume la parte compradora no podrán ser transmitidas a tercero sin el consentimiento expreso y por escrito de la parte vendedora.

Por tanto a la vista de lo expuesto, no procede la cancelación de las obligaciones derivadas de la contraprestación que se solicita unilateralmente –independientemente de quien sea el titular del pleno dominio de la finca, al constar las obligaciones inscritas–, por la entidad "Comandante Fontanes, 37, S.L", al no figurar cumplidas las mismas, ya que su cancelación está sujeta a las reglas previstas en la legislación hipotecaria

conforme a la cual y como regla general para proceder a la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública es preciso o bien otra escritura en la cual preste su consentimiento para la cancelación las personas a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o resolución judicial firme en que así se acuerde.

Téngase en cuenta que, de la dicción de artículo 1124 del Código Civil, resulta implícita la facultad de resolver las obligaciones en las recíprocas, de manera que la cancelación que se solicita dejaría sin dicha facultad a quien ha cumplido las suyas frente al que no lo ha hecho, como es el caso.

Tampoco cabría la cancelación de dichas obligaciones por prescripción o caducidad, pues en el título en el que se constituyeron y causo inscripción, no se pactó nada en cuanto a una posible caducidad convencional de la mismas.

Podría, no obstante solicitarse la cancelación si se acreditara, como se ha dicho, el consentimiento de los entonces vendedores, como ha resuelto recientemente el Centro Directivo en la resolución que se cita más adelante, sin perjuicio, todo ello, como también resulta de dicha resolución, de poder acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

Artículos 1088, 1091, 1096, 1097, 1101, 1124, 1156, 1254, 1255, 1258 y 1261 del Código Civil y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero de 2025.

Se procede a la prórroga del asiento de presentación que ha motivado este documento, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Rubiales y Moreno registrador/a titular de Registro de la Propiedad Madrid n.º 25 a día diecisiete de marzo del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. P. L., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Comandante Fontanes 37, SL», interpuso recurso el día 16 de abril de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«La respuesta al asunto no puede ser sino la primera: estamos ante un derecho de reserva que sólo puede desplegar efectos entre quienes en su momento lo constituyeron, por lo que su cancelación es pertinente, y ello, por las siguientes razones:

a) Se trata de una contraprestación interpartes, con un contenido que, en lo que ahora importa, es parte del precio que el comprador anterior se obligó a satisfacer cuando adquirió la finca, y así lo recoge la propia inscripción, denominándola “contraprestación parcial de la venta”, lo que denota que estamos ante una obligación personal no exigible a terceros de buena fe, quedando circunscrita a una obligación con efectos únicamente entre quienes la pactaron.

No estamos ante una carga real, pues la finca no garantiza en modo alguno el cumplimiento de esa obligación, que tiene clara naturaleza personal; la exigencia de su cumplimiento, en su caso, compete en exclusiva a ese comprador y vendedor concretos, y debe llevarse a cabo entre los mismos en aplicación de la legislación civil relativa a las obligaciones y contratos. De ahí que ese repetido derecho de reserva deba cancelarse, pues no se transmite junto a la finca; está configurado, –por su propio contenido obligacional y por la propia manera de articularse su ejecución–, como una contraprestación entre un comprador y vendedor concretos y determinados, con nombre y apellidos, que no es transmisible a otros terceros por el hecho de transmitirse la finca.

b) La circunstancia anterior, –la no transmisibilidad automática–, que deriva de la naturaleza personal de la obligación contraída, viene además expresamente recogida en

el propio derecho de reserva inscrito, que establece literalmente, último párrafo de su inscripción:

“Prohibición de subrogación. Los derechos y obligaciones, que ha sido objeto de inscripción, que asume la parte compradora no podrán ser transmitidas a tercero sin el consentimiento expreso y por escrito de la parte vendedora. Las citadas obligaciones se pactaron en la escritura de compraventa otorgada en Madrid, el once de noviembre de dos mil cinco, ante el Notario Don Íñigo Casia Orlarte, objeto de la inscripción 2.ª, de fecha treinta de diciembre de dos mil cinco.”

A tenor de lo expuesto, no cabe sino concluir que el derecho de reserva se constituyó entre quienes en su momento se transmitieron la finca, como una contraprestación personal entre ambos que en ningún modo se extiende a quienes sean futuros propietarios, y para llegar a tal conclusión hemos de atender a la literalidad del texto que recoge el derecho de reserva que nos ocupa, así como a los criterios de interpretación del mismo según las normas que al respecto dicta el Código Civil.

Así lo establece, entre otras, la Resolución de 23 de julio de 2024 de la Dirección General a la que ahora nos dirigimos, resolviendo, precisamente, acerca de la naturaleza de una facultad concedida a un promotor, para decidir –al igual que ahora debe hacerse en el caso que nos ocupa–, si la misma se extiende a quien en cada momento sea propietario de un inmueble o por el contrario, queda limitada a dicha/o persona/promotor concreto, adoptando como solución esto último, atendiendo a la interpretación del texto en cuestión, resolviendo que la interpretación debe realizarse a la luz de las normas contenidas al respecto en el Código Civil, estando a los criterios hermenéuticos establecidos en aquellas, que comprenden no sólo el literal, sino también los destinados a determinar la verdadera voluntad de los disponentes y el sentido general de las cláusulas (arts. 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil).

En este mismo sentido, por Resolución de 5 de junio de 2006, el Centro Directivo puso de relieve que a la hora de interpretar cláusulas de reservas de derechos o facultades del promotor, y para conocer su verdadero significado, debe acudir a los principios admitidos por el Tribunal Supremo en la interpretación de las cláusulas 1281 y ss. del Código Civil, señalando que “según la Sentencia de dicho Tribunal número 958/2001, de 22 octubre, ‘(...) sólo cabe una explicación coherente, incluso de la propia existencia del convenio, a través de la interrelación de sus diversas estipulaciones, de ahí la importancia de esta interpretación sistemática –canon hermenéutico de la totalidad– (art. 1285 CC) que permite complementar la interpretación gramatical (art. 1281, p. primero CC)’; y la Sentencia del mismo Tribunal, número 672/1994, de 7 julio, viene a establecer una preeminencia de la interpretación contextual, incluso sobre la literal, al entender que ‘el empleo de las palabras no es bastante, aunque semánticamente no den lugar a dudas en punto a su significación, para determinar la calificación jurídica del negocio de que se trate, sino que ha de atenderse al contexto y contenido obligacional de todo él en conjunto”.

Todo ello es extrapolable y aplicable al caso que nos ocupa y, tanto de la interpretación literal como de la contextual del derecho de reserva no puede sino concluirse que éste sólo puede entenderse referido a la concreta y determinada persona que lo constituyó, sin que quepa extenderlo y hacerlo exigible a los futuros propietarios de la finca, lo cual debe dar lugar a la estimación del presente recurso, rectificando la calificación impugnada, que debe quedar sin efecto, ordenándose la cancelación de la repetida inscripción del derecho de reserva, por todo lo cual,

Solicita:

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto recurso contra la calificación del Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid, por la que se denegaba la cancelación del derecho de reserva existente en las inscripciones de la finca registral número 82.002, dejándola sin efecto, y ordenando la referida cancelación.»

## IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 5 de mayo de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1257 del Código Civil; 98 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de marzo de 1999 y 22 de abril de 2005.

1. Se discute en el presente recurso el carácter real u obligacional de unos pactos inscritos que afectan a un inmueble, pues el recurrente estima que no tienen carácter real y, en consecuencia, solicita su cancelación. El registrador señala que es necesario el consentimiento de los vendedores para proceder a dicha cancelación.

Dichos pactos, establecidos en escritura pública, dicen así: «Obligaciones de la compradora. 1. Arrendamientos Lince, S.L viene obligada a instar a su costa la realización del oportuno proyecto y a la obtención de la licencia municipal de obras para la construcción de la edificación a que se ha hecho referencia anteriormente. 2. Arrendamientos Lince, S.L permitirá a los vendedores continuar disfrutando el usufructo de la vivienda, hasta la obtención por el comprador de la licencia de demolición y edificación, debiendo, en ese momento y en el plazo máximo de un mes, abandonar la vivienda y entregar la plena posesión de la finca a la compradora, previa percepción de la cantidad de seis mil euros destinados a rentas o alquiler según lo estipulado en la escritura que se inscribe, no principiando el plazo del mes para el desalojo de la vivienda hasta la percepción de la citada cantidad. Plazo de entrega. El plazo de entrega de la vivienda y trastero a que se ha hecho referencia anteriormente, será de doce meses contados a partir de la entrega de la posesión de los vendedores a la compradora. Dicha entrega se realizará con el certificado de fin de obra, licencia de primera ocupación, así como toda la documentación reglamentaria como boletines de agua, electricidad, gas natural, al corriente de gastos, impuestos y tributos, libre de arrendamientos y ocupantes. Prohibición de subrogación. Los derechos y obligaciones, que han sido objeto de inscripción, que asume la parte compradora no podrán ser transmitidas a tercero sin el consentimiento expreso y por escrito de la parte vendedora».

2. A estos efectos debe considerarse que de la redacción inscrita se deduce que es un derecho de naturaleza personal. La circunstancia de que un derecho personal (en el caso debatido, una serie de obligaciones que asume la parte compradora) figure inscrito no altera su específica naturaleza (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria), de manera que solo podrá desenvolver su eficacia en el restringido ámbito de quienes lo estipularon, salvo que estuvieran garantizadas dichas obligaciones con hipoteca o condición resolutoria que no ocurre en el presente caso.

Además, una cosa es el respeto a la validez del derecho inscrito y otra bien diferente es la pretensión de eficacia «erga omnes» de cualesquiera cláusulas estipuladas con ocasión de su constitución. Solo en la medida en que dichas cláusulas delimiten el contenido del derecho real inscrito, tendrán aquéllas el alcance inherente a este último, más si su carácter fuera puramente personal, bien por su naturaleza, bien por deducirse así del contenido del pacto, no se alteraría ésta por el hecho de su inscripción (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria) y solo podrían desenvolver su eficacia en el restringido ámbito de quienes la estipularon (cfr. artículo 1257 del Código Civil); y esto es lo que ocurre en el caso debatido a lo que se añade una prohibición de subrogación «los derechos y obligaciones, que han sido objeto de inscripción, que asume la parte compradora no podrán ser transmitidas a tercero sin el consentimiento expreso y por escrito de la parte vendedora».

Esto es, en el presente caso, aunque estén inscritas, tales estipulaciones no podrán afectar a tercero y tendrán alcance solutorio obligacional, únicamente afectando a las partes que lo convinieron.

En consecuencia, 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, 9 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.