

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12985 *Resolución de 2 de marzo 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 Vilanova i la Geltrú n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa sujeta a condición suspensiva.*

En el recurso interpuesto por don L. M. S. S., en nombre y representación de la mercantil «Bellatrix Ventures, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, doña María del Pilar Rodríguez Álvarez, a inscribir una escritura de compraventa sujeta a condición suspensiva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de abril de 2025 por el Notario de Gavá, don Gonzalo Ortillés Borobia, con el número 562 de protocolo, la mercantil «Redisencial Fira Park, SL» vendió y transmitió a la mercantil «Bellatrix Ventures, SL», el pleno dominio de un local –en construcción–, si bien la efectividad de la venta quedaba condicionada suspensivamente al cumplimiento de una serie de condiciones detalladas en la propia escritura.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 17/10/2025 se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad no 2 de Vilanova i la Geltrú, escritura autorizada por el Notario de Gavá don Gonzalo Ortillés Borobia, el 08/04/2025, protocolo 562/2025, en la que la compañía Residencial Fira Park, SLU, vende a la entidad Bellatrix Ventures, SL, la finca 64980 de esta demarcación registral. Dicho documento causó el asiento de presentación número 5603 del diario 2025.

De la escritura calificada resulta transmitido el dominio, sujeto a condición suspensiva, si bien, el vendedor retiene la posesión y el comprador, ello no obstante, abona el precio dando carta de pago de la totalidad. El precio se establece en 450.000 € de los cuales 375.000 son pagados mediante transferencia bancaria al vendedor y otros 75.000 son abonados del mismo modo por honorarios de intermediación.

La primera de las condiciones establecidas a las que se sujeta la escritura de compraventa es que “la parte compradora obtenga la siguiente documentación: licencia de primera ocupación y boletines para obtener los suministros”.

La condición suspensiva no puede tener efecto, desde el momento en el que consta presentada en el registro documentación de la que resulta que la obtención de la licencia de primera ocupación de este edificio, así como los boletines para obtener los

suministros, quedó condicionada a la previa materialización de la cesión de la finca, que es objeto de transmisión en el título calificado, al Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú. Se trata, por tanto, de una condición imposible. Existe una imposibilidad jurídica, total, originaria y absoluta, pues ya existía en el momento de establecerse la obligación.

Por otro lado, en la estipulación cuarta de la escritura se dice que “transcurrido el plazo estipulado anteriormente, el cual finaliza el próximo 8 de marzo de 2006 [sic], en relación con las condiciones suspensivos número de la 1 a la 6, la parte compradora podrá renunciar al cumplimiento de aquellas, quedando, sin efecto, la condición suspensiva y procediendo a la consolidación de la escritura de compraventa, si bien para ello deberá remitir requerimiento notarial a la vendedora con el fin de informar de que se renuncia a su cumplimiento y requiriendo la entrega de la posesión de la finca”. Por tanto, transcurrido el plazo pactado, esto es el 8 de marzo de 2026, del redactado establecido en la escritura, resulta que queda al arbitrio de una sola de las partes, es decir, del comprador, poder consolidar la escritura de compraventa y dejar sin efecto la condición suspensiva, incluso en el caso de que no se haya cumplido las condiciones suspensivas marcadas del número 1 a 6. Sin entrar en la cuestión de la validez de lo pactado, lo cierto es que, a efectos de inscripción el principio de especialidad exige máximo rigor y determinación de los derechos que acceden al registro. Lo así pactado impedirá conocer a un tercero si, llegado ese plazo, la compraventa surtirá o no todos sus efectos negociales.

A todas estas cuestiones, hay que añadir que, si se transmite un bien bajo condición suspensiva, pero no se entrega la posesión, no parece que exista titularidad alguna que inscribir. Además, se trata de una transmisión de un inmueble sujeta a una condición suspensiva en la que, precisamente, el comprador ha cumplido su prestación, es decir, ha pagado íntegramente el precio sin haber recibido la posesión. No queda clara la causa del negocio por la cual el comprador paga el precio antes de haberse verificado el cumplimiento de la condición, pero no recibe la posesión, pues, naturalmente, en estas operaciones suele aplazarse el pago del precio, total o parcialmente, hasta que la condición se cumpla.

Por todo ello no se considera inscribible la transmisión sujeta a condición suspensiva.

Fundamentos de Derecho:

Vistos: Artículos 18 y 21.3 de la LH, 621-1 del Código Civil de Cataluña en su libro sexto, artículos 1113.1, 1115.1, 1116 y 1256 del Código Civil, principio hipotecario de especialidad y Resolución de la DGSJFP de 15 de febrero de 2002 y 12 de mayo de 2010.

Artículo 621-1 del Código Civil de Cataluña en su libro sexto Ley 3/2017, de 15 de febrero, relativo a las obligaciones y los contratos, dispone que la compraventa es el contrato por el que el vendedor se obliga a entregar un bien conforme al contrato y a transmitir su titularidad, ya sea del derecho de propiedad o de los otros derechos patrimoniales, según su naturaleza, y el comprador se obliga a pagar un precio en dinero y a recibir el bien.

Artículo 1113.1 del CC.

Será exigible desde luego toda obligación, cuyo cumplimiento no dependa de un suceso, futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren.

Artículo 1115.1 del CC.

Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula.

Artículo 1116 del CC.

Las condiciones imposibles, las contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la ley, anularán la obligación que de ellas dependa.

La condición de no hacer una cosa imposible se tiene por no puesta.

Artículo 1256 del CC.

La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse en árbitro de uno de los contratantes.

Resolución de la DGSJFP de 15 de febrero de 2002, de la que resulta que “no todo negocio válido es necesariamente inscribible, ya que para ello da adecuarse a las exigencias del sistema registral, cuya finalidad última es brindar seguridad jurídica”.

Resolución de la DGSJFP de 12 de mayo de 2010 “En relación a la primera cuestión, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, es indudable en nuestro Ordenamiento que el propietario puede disponer de sus bienes, y, por ende, constituir gravámenes sobre ellos, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (artículo 348 del Código Civil), No sólo se permite la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de trascendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7.º del Reglamento Hipotecario, sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos y, en concreto (cfr. artículos 647 del Código Civil, 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria) sujetarlos a condición, término o modo. Pero es también cierto que esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia ‘*erga omnes*’ de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987 y 4 de marzo de 1993 entre otras) [...]”

En el presente caso no queda clara la existencia de una razón justificativa suficiente que determine la configuración del negocio tal y como se ha descrito en los antecedentes de hecho y, en consecuencia, no existe titularidad dominical alguna que resulte inscribible.

En última instancia debe atenderse al principio hipotecario de especialidad consagrado en el artículo 21.3 de la LH que exige la perfecta determinación de los derechos que acceden al registro.

Por todo ello,

Se deniega la inscripción del título por los defectos y fundamentos de derecho antes reseñados.

Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante y al Notario autorizante del documento, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

La anterior nota de calificación negativa podrá [...]

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen integridad por el Registro Propiedad de Vilanova i la Geltrú 2 a día siete de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. S. S., en nombre y representación de la mercantil «Bellatrix Ventures, SL», interpuso el día 2 de diciembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Manifiesta.

Primera. En fecha 08 de abril del año 2025, las empresas Bellatrix Ventures, SL (compradora), y Residencial Fira Park, SLU (vendedora), han suscrito acuerdo de

compraventa con condiciones suspensivas, ante el Notario Gonzalo Orillés Borobia bajo el Protocolo 562.

Segunda. En fecha 10 de noviembre de 2025 se notificó a esta parte la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 2, respecto de la inscripción derivada de la escritura pública de compraventa con condición suspensiva, autorizada por el Notario Gonzalo Orillés Borobia el 8 de abril de 2025, protocolo 562/2025.

La calificación deniega completamente la inscripción, a pesar de haberse subsanado la escritura pública de compraventa citada más arriba, conforme a la solicitud presentada con anterioridad, en la que el Registro simplemente nos pedía aclarar la intervención y suprimir cláusulas que no consideraba inscribibles [...]

Tercera. No estando conformes con la denegación de la inscripción y dentro del plazo otorgado al efecto se presenta recurso gubernativo contra la calificación desfavorable ante esa Dirección General de Registros y del Notariado, con base y fundamento en las siguientes

Alegaciones.

A continuación, se exponen, de manera estructurada y sistemática, los motivos por los cuales la calificación de fecha 7 de noviembre del año 2025, que dio lugar al Asiento 5603 del Diario 2025, debe ser revocada y por ende, el Protocolo 562/2025 otorgado ante el Notario Gonzalo Orillés Borobia en fecha 08 de abril del año en curso, debe ser debidamente inscripto.

I. La calificación registral excede los límites del artículo 18 LH: el registrador ha realizado un control intrínseco, no permitido por la normativa.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dice que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro.

De la normativa se desprende claramente que la función calificadora se limita exclusivamente a:

1. La legalidad de las formas extrínsecas del documento.
2. La capacidad de los otorgantes.
3. La validez del acto dispositivo tal como resulta del documento y de los asientos registrales.

Esto quiere decir que el Registrador no puede valorar cuestiones intrínsecas como la causa, equilibrio contractual ni examinar la conveniencia económica de las partes, ni determinar si una condición es razonable, equitativa, conveniente o beneficiosa, siendo esto el trabajo de un Juez competente en el marco de un proceso judicial.

En resumidas cuentas, no puede analizar la voluntad de las partes ni realizar intentos de razonamientos de fondo que son propios de la función jurisdiccional.

Sin embargo, el Registrador fundamenta su denegación íntegra en valoraciones puramente intrínsecas, ajenas a su competencia:

– Cuestiona el pago total del precio antes de la entrega al decir se trata de una transmisión de un inmueble sujeta a una condición suspensiva en la que, precisamente, el comprador ha cumplido con la prestación, es decir, ha pagado íntegramente el precio sin haber recibido la posesión. No queda clara la causa del negocio por lo cual el comprador paga antes el precio antes de haberse verificado el cumplimiento de la condición, pero no recibe la posesión, pues, naturalmente en estas operaciones suele aplazarse el pago del precio total o parcialmente, hasta que la condición se cumpla; considerando que no es necesario argumentar el motivo, si venimos a informar de que el

local objeto de adquisición no se encuentra totalmente finalizado (entre otros falta finalizar la puerta de acceso y cerramientos posteriores) y que la condición del precio propuesto por la compradora y aceptado por la vendedora, en los términos de que se debería hacer el pago íntegro en el momento de la compraventa.

– Niega la validez de la condición suspensiva pactada, al decir entre otras cosas, que, si se transmite un bien bajo la condición suspensiva, pero no se entrega la posesión, no parece que exista titularidad alguna que inscribir; difícil de entender cuando en nuestro ordenamiento existen fórmulas de estructura parecida (por ejemplo un usufructo en el que quedando la posesión en poder del usufructuario se establece se inscribe la venta de la nuda propiedad).

– Califica la obligación de obtener licencia de primera ocupación y los boletines para obtener los suministros como condición imposible, invocando una cesión a favor de Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, cesión que esta parte desconocía y que la fe pública registral en ningún momento nos llevó a pensar, ni podía llevarnos hacerlo, ya que en la nota simple continuada no existía ningún indicio de ello.

Entendemos que una falta de diligencia por parte del Ayuntamiento pueda dar lugar a estas situaciones, pero lo que no podemos entender es que desde el propio registro de la propiedad en que no aparecía ninguna cesión se nos pueda ahora hacer reflexiones y valoraciones sobre la titularidad de la finca objeto de transmisión, que en nada se vinculan con la buena fe de un tercero que se basa en un registro público, regentado por quien ahora califica.

Es decir, al momento de haberse formalizado la compraventa con condiciones suspensivas, en la nota simple se desprendía que la finca no se encontraba en esta situación, estaba libre de cargas, con excepción de las deudas fiscales, y la obtención del título lo tenía el vendedor por permita *[sic]* en escritura otorgada ante el Notario de Alboraya, Don José María Cid Fernández, el día 09 de septiembre del 2.021, número 2.562 de su protocolo; título original que se aportó en el momento de la formalización de nuestra escritura de compraventa.

– Afirma que la facultad del comprador de consolidar la venta antes de una fecha sería un negocio dejado al arbitrio de una parte; cuando no es así, sino que se fundamenta de nuevo en que una persona jurídica compra un bien y basándose en la confianza en los registros públicos y tras haber visitado (cinco personas en total, habiendo aparcado el vehículo en el que nos desplazamos en el interior del local) la finca a plena luz del día, un día, además, laborable, junto con el vendedor, haber accedido, sin ningún tipo de limitación y hablado con el encargado de la obra (el cual nos entregó los cascos que debíamos ponernos en cumplimiento de la normativa), sin que se pudiera sospechar bajo ningún concepto que aquello que se nos vende pudiera tener la más mínima limitación.

– Manifiesta no entender la causa del pago antes de la posesión, pago que ya hemos anticipado, se realizó en cumplimiento de lo acordado en las negociaciones previas.

Todo ello constituye un juicio de intenciones y una valoración sustantiva del negocio, es decir, elementos intrínsecos que solo corresponde a los Magistrados Judiciales.

Por tanto, el Registro no puede emitir juicios sobre la validez del negocio que excedan de la comprobación formal, ni suplir a los tribunales en el enjuiciamiento de la causa o de la simetría contractual, cuando estamos hablando de una escritura *[sic]* formalizada ante un fedatario público, utilizando una nota simple continuada emitida por el registrador que ahora califica, y en la que comparecen ambas partes.

II. El registrador ignora la función del Registro y la protección al tercero de buena fe.

El Registrador ha obviado por completo que:

– La publicidad registral protege el tráfico jurídico y garantiza la seguridad del tercero de buena fe (arts. 1, 32 y 34 LH).

– La inscripción de actos condicionados permite precisamente que el eventual tercero conozca que existe un derecho expectante, evitando que el negocio quede oculto y genere conflictos posteriores. Dicha materia se limita, por el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, a los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Hemos de tener en cuenta que quien no aporte la titularidad de su derecho es el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, no hablamos de una persona poco bregada en adquirir inmuebles que pueda pensar que la mera transmisión pactada de forma verbal o escrita (en documento público o privado) entre dos partes ya da cobertura plena frente a terceros. Estamos hablando de una entidad que de forma palpable está utilizando, ahora, todos los recursos de los que dispone para intentar salvar su error en detrimento de un tercero de buena fe. Estamos hablando de una negligencia que ahora perjudica a un comprador que se ha basado en la fe pública. además hemos de decir que esta parte ha de suponer que la cesión a que ahora se aferra el ayuntamiento cumple con todos los requisitos para ser inscrita, pero también puede suponer que de ser cierta la cesión posiblemente no sea inscribible y por ese motivo lo fue inscrita *[sic]*.

– La compraventa con condiciones suspensivas de un inmueble es sin duda un derecho real, susceptible de inscripción para reforzar la seguridad del tráfico y proteger a todos los sujetos involucrados, y a los terceros de buena fe.

Negar la inscripción porque el comprador ha pagado antes de la posesión o porque la condición depende de obtener una licencia supone, paradójicamente, debilitar la seguridad jurídica y privar al tercero de conocer la verdadera situación del inmueble: ¿cuántas veces se han realizado compraventas en documento privado que posteriormente se han elevado a público?, a que me refiero, pues bien me refiero a que lo normal es que las partes confíen en la palabra mutua de que van a finalizar unas obras y de que la licencia de primera ocupación que se puede obtener porque estamos hablando de un local que forma parte de un edificio de 50 viviendas, con un local destinado a supermercado de Mercadona, pared con pared, en pleno funcionamiento y con dos o más plantas de parking en las que no paraban de entrar y salir vehículos. Pues bien en este caso a pesar de que la parte compradora confió en la palabra del vendedor tomo la precaución de entregar las cantidades pactadas ante notario y reflejarlas en una escritura pública, para que su derecho quedara reflejado en el registro pertinente.

La inscripción de la condición suspensiva tiene por objeto publicitar la existencia del pacto, proteger a las partes (vendedor y comprador), y sobre todo, proteger a los terceros de buena fe que consulten al registro. La calificación recurrida que nos deniega la inscripción provoca el efecto contrario, atenta abiertamente contra las normativas vigentes y los intereses de nuestra parte que ha abonado íntegramente el precio confiando en el Registrador que ahora nos dice que lo que el indicaba en su nota simple ahora no es así.

III. La inscripción de compraventas sujetas a condición suspensiva es perfectamente legal y expresamente prevista por la Ley.

La inscripción de actos condicionales es obligatoria cuando el título es válido formalmente. Así lo establecen:

- Art. 2.2 LH: inscribibles los títulos que modifiquen desde luego o en el futuro la propiedad.
- Art. 9 RH: en la inscripción se harán constar las condiciones suspensivas.
- Art. 23 LH: la inscripción produce efectos desde su fecha aunque el derecho quede condicionado.

La compraventa bajo condición suspensiva es un negocio plenamente válido (arts. 1113 a 1124 CC).

La condición no extingue el negocio, sino que retrasa la plenitud de efectos traslativos, generando para el comprador un derecho expectante inscribible, con trascendencia real.

IV. Registrador valora indebidamente la lícita decisión de pagar el precio antes de la posesión.

En este caso, existe pues, actos parcialmente cumplimentados por una de las partes, el pago íntegro del precio, en el que claramente se refleja la intención de cumplimentar y por ende de comprar el bien inmueble.

No existe ninguna norma legal que prohíba pagar antes de la entrega o toma de posesión, o antes del cumplimiento de una condición suspensiva, sobre todo, porque las partes pueden pactar libremente el orden de las prestaciones, en virtud a la autonomía de la voluntad imperante en el artículo 1255 del C.C.

El Registrador no puede basar la denegación en consideraciones subjetivas ni cuestiones intrínsecas al decir por ejemplo en estas operaciones suele aplazarse el pago del precio, total o parcialmente, hasta que la condición se cumpla. Por todo ello no se considera inscribible la transmisión sujeta a condición suspensiva. Débil argumento que desacredita la función de un Registrador público.

El registrador no puede sobrepasar los mandatos *[sic]* legales del artículo 1255 C.C. Gracias a este artículo las partes tienen la libertad contractual de pagar antes el precio, o después, fraccionar el pago, modificar los efectos de la tradición (concordante con el artículo 1462 del Código Civil), y otros actos que no sean contrarios a la moral, las buenas costumbres ni las leyes.

En síntesis, este contrato es perfecto desde consentimiento (art. 1450 CC), y la entrega puede pactarse en el tiempo o forma que las partes deseen, ya sea con anterioridad o posterioridad al pago, que demuestra claramente la intención de las partes de celebrar el acto de compraventa.

V. Sobre la supuesta "condición imposible".

El Registrador afirma sin fundamento legal alguno que la obtención de la licencia de primera ocupación y los boletines de suministros sería una condición imposible.

Tal afirmación es intrínseca, con apreciaciones subjetivas, contraria a la realidad del tráfico jurídico-comercial, carente de prueba, incompatible con el art. 18 LH, y, sobre todo, supone sustituir al juez natural que sería competente para declarar una eventual nulidad.

La condición es perfectamente posible, lícita y habitual en promociones inmobiliarias. Porque no se va a poder obtener los boletines de los suministros cuando son las propias compañías suministradoras quienes han de velar por la correcta emisión de estos una vez se haya finalizado la instalación según normativa, normativa que no depende del Ayuntamiento. En cuanto a la licencia de actividades porque no se va a poder obtener, desde el momento en que hablamos de un edificio de 50 viviendas, ya terminadas, locales comerciales (Mercadona) a pleno rendimiento, y plantas enteras de plazas de parking con sus sistemas de acceso en funcionamiento y en los que no paran de acceder vehículos, y lo que es más un local que consta en el catastro, y que en el registro de la propiedad no consta ningún tipo de limitación o información que desvirtúe lo visitado y lo comprobado en la escritura *[sic]* de declaración de obra nueva y de división horizontal a las que esta parte tuvo acceso.

Demás está recordar que las cuestiones subjetivas e intrínsecas, sobre todo aquellas que hacen relación a la intención de las partes, únicamente puede ser estudiado por un juez en el marco de un juicio debidamente instado por las partes.

VI. La facultad del comprador de consolidar la venta es una cláusula lícita y no supone arbitrio nulo.

El Registrador considera que permitir al comprador renunciar a ciertas condiciones transcurrido del 08 de marzo del año 2.026, sería dejar el negocio al arbitrio de una sola parte, es decir, del comprador (art. 1256 CC).

Ello es erróneo porque:

– La cláusula no afecta a la causa del contrato, y son condiciones que, en caso de que no se cumplan solo perjudican al comprador, por eso se establece la posibilidad de renunciar por este.

– El vendedor ya recibió el precio íntegro del inmueble de voluntariamente, y el comprador podrá ver no cumplidas dichas condiciones suspensivas, viéndose, en el peor de los casos obligado a finalizar él las obras, contratar los suministros, etc., con la posibilidad de poder reclamar a posteriori al vendedor este cumplimiento, no entendemos en que se perjudica al vendedor estas condiciones.

– No existe condición puramente potestativa, sino una facultad de ejecución anticipada, perfectamente admitida por el CC y la DGSJFP.

La jurisprudencia, al igual que las normas vigentes, únicamente prohíbe las condiciones potestativas puras del deudor, lo cual no ocurre en este caso, si hubiera un deudor sería el vendedor por no finalizar unas obras, quedando, en tal caso, legitimado el comprador para reclamar vía judicial el resarcimiento.

Además, el negocio jurídico fue suscrito entre dos personas jurídicas plenamente representadas (una de las personas es una promotora constructora y la otra una empresa que adquiere bienes inmuebles), con consentimiento libre y válido. No podríamos siquiera insinuar que exista algún tipo de desequilibrio contractual.

VII. Contradicción con la previa calificación del registrador.

La primera calificación se limitó correctamente a defectos extrínsecos (identificación y representación). Subsanaos éstos, el Registrador modifica el criterio del registrador anterior, introduce nuevos defectos radicalmente distintos, todos ellos de carácter intrínsecos y ajenos al art. 18 LH, generando inseguridad jurídica y vulnerando la doctrina de la confianza legítima del administrado, bases éstas que se encuentran recogidas en el artículo 9.3 de la C.E.

Si el objeto de cualquier entidad pública es garantizar la seguridad jurídica de los actos, no pueden introducirse nuevos defectos intrínsecos tras una subsanación que se ciñó exclusivamente a aspectos formales.

El cambio de criterio del Registrador tras la subsanación vulnera de forma directa el principio de confianza legítima y la seguridad jurídica preventiva consagrados en el artículo 9.3 de la Constitución Española. La doctrina constitucional ha reiterado que la Administración no puede alterar de manera arbitraria las expectativas creadas en el administrado, especialmente cuando este ha actuado de buena fe y conforme a la información registral previamente suministrada. La interdicción de la arbitrariedad administrativa impide que, una vez subsanados los defectos extrínsecos inicialmente señalados, se introduzcan nuevos motivos de denegación de carácter intrínseco ajenos al ámbito del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues ello genera inseguridad jurídica y quiebra la confianza legítima del ciudadano en la actuación de los poderes públicos.

VIII. El registrador no puede valorar la “causa del negocio”.

Afirmar que “no queda clara la causa del negocio por el cual el comprador ha pagado el precio anticipado antes de haberse verificado el cumplimiento de la condición” excede gravemente sus funciones.

La causa se presume existente y lícita (art. 1277 CC). Solo un juez, en base a su imperium, puede declararla nula, fa [sic] función registral consiste en verificar la legalidad

formal del título, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto dispositivo conforme a los asientos registrales.

IX. Se vulnera el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE).

Una calificación que contradice una previa calificación subsanable, altera los criterios sin justificación, introduce razones intrínsecas no revisables en sede registral, impide la publicidad de un derecho real válido, supone una violación del art. 9.3 CE: seguridad jurídica y confianza legítima.

Sobre todo, perjudica los intereses económicos de un interesado de buena fe como mi parte, que, acudiendo al Registro en confianza con la publicidad registral, se encuentra con este tipo de situaciones como la contradicción de criterios de los registradores, y el hecho de que, el Ayuntamiento pretenda inscribir un supuesto derecho anterior, saltándose los procedimientos correspondientes, conforme se dirá en el siguiente punto.

La inscripción de una compraventa sujeta a condición suspensiva no implica la transmisión inmediata de la plena propiedad, sino la constatación registral de un derecho expectante del comprador, perfectamente inscribible conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria. Este derecho, aunque condicionado, tiene trascendencia real y debe ser publicitado para garantizar la seguridad del tráfico jurídico.

Negar la inscripción no protege al tercero de buena fe, sino que lo perjudica, pues oculta la existencia de un pacto válido y genera inseguridad sobre la verdadera situación jurídica del inmueble. Precisamente, la finalidad del Registro es dar publicidad a estos derechos en formación, evitando conflictos posteriores y reforzando la seguridad jurídica preventiva.

X. El registrador no puede reconocer ni presumir una supuesta cesión previa a favor del ayuntamiento no inscrita ni publicitada, vulnerando los principios hipotecarios de legalidad, publicidad y fe pública registral.

En el cuarto párrafo de los antecedentes de hecho, el Registrador fundamenta parte de su calificación en la supuesta existencia de un acuerdo de cesión entre el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú y la mercantil vendedora.

Sin embargo, al momento de haberse constituido el contrato de compraventa con condiciones suspensivas entre mi representada y la vendedora, dicho título no se encontraba inscrito ni constaba en el Registro. Esta situación fue verificada por nuestra parte al momento de haber revisado la nota simple y por el propio notario al haberse otorgado el acuerdo en cuestión. En el Apartado primero se hace referencia al inmueble, específicamente a la cuestión relativa al título en los siguientes términos: Le pertenece por permuta en escritura otorgada ante el Notario de Alboraya, Don José María Cid Fernández el día 9 de septiembre de 2.021, número 2.562 de su protocolo. Cargas: En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento Notaria, se ha solicitado por el infrascrito Notario, del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú una nota simple informativa del estado de las cargas de la Finca, habiéndose recibido la oportuna información de dicho Registro de la Propiedad, que incorporo por fotocopia, y de la que resulta que la misma se encuentra gravada por servidumbre según se refleja en la nota registral. No ostenta cargas a excepción de las de índole fiscal.

La afirmación del Registrador vulnera varios principios esenciales del sistema hipotecario que se menciona a continuación:

a) Principio de publicidad y legitimación registral (arts. 1, 38 y 97 LH).

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria proclama que los derechos inscritos se presumen existentes, y los no inscritos no pueden perjudicar a terceros de buena fe.

La publicidad registral tiene un efecto claro:

– Lo no inscrito es inoponible frente al tercero de buena fe (arts. 32 y 34 LH).

– Un derecho no inscrito no puede ser considerado en la calificación para impedir la inscripción de un título válido.

Ni el comprador, ni el Notario pudieron conocer la existencia de carga, cesión, afección urbanística o cualquier acto anterior que afectara a la finca porque no constaba inscrito ni anotado, como podrá leerse claramente del propio otorgamiento protocolar 562 del 8 de abril del año 2025 otorgada por el Notario Gonzalo Ortillés Borobia y de la propia nota simple unida a su escritura pública.

b) El Registrador carece de competencia para “reconocer” o dar eficacia a derechos no inscritos (art. 18 LH).

El Registrador no puede presumir la existencia de un derecho no inscrito, valorar un contrato o acuerdo no presentado, reconstruir hechos o negocios externos al folio registral, ni basar la denegación en documentos ajenos al procedimiento registral.

El artículo 18 LH limita su función estrictamente a lo que resulte del título presentado y de los asientos del Registro, sin que pueda acudir a elementos extrarregistrales o acuerdos desconocidos por las partes.

c) La parte compradora actuó como tercero de buena fe (art. 34 LH): verificó la Nota Simple y el Notario hizo igualmente consulta registral en el momento del otorgamiento.

Previo al otorgamiento se ha solicitado y revisado la Nota Simple de la finca número 64.980, inscrita en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número dos, con referencia catastral 3036201CF9633N0041TW.

El propio notario, conforme al artículo 175 del Reglamento Notarial, consultó la información registral a tiempo real el mismo día de la firma, y en aquel momento no existía ninguna carga, limitación o anotación relacionada con cesión, afección, ocupación, servidumbre, condición urbanística o restricción a favor del Ayuntamiento.

Por tanto:

- La compradora actuó con absoluta buena fe registral.
- El Notario dio fe de la inexistencia de cargas.
- El vendedor, ante la presencia de mi representada y del propio notario, otorgó título libre de gravámenes.
- La diligencia de la parte compradora se puede ver ahora menospreciada por la falta de diligencia de un tercero que no está actuando con buena fe, el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú.

Pretender ahora introducir en el folio real un negocio no inscrito, no publicitado y no conocido por nadie salvo por el propio Ayuntamiento constituye una quiebra evidente del principio de seguridad jurídica preventiva.

d) Si el Ayuntamiento celebró un acuerdo previo, era su obligación inscribirlo: lo no inscrito no tiene por qué perjudicar derechos de terceros de buena fe.

Conforme a los artículos 2 LH, 3LH y 7 LH, los actos con trascendencia real deben constar en título público e inscribirse para ser oponible.

Si el Ayuntamiento celebró previamente un acuerdo de cesión, no lo presentó a inscripción, no lo hizo constar en el folio real o asiento registral, ni notificó a terceros, no puede pretender que terceros de buena fe sufran las consecuencias de su propia inactividad, omisión o negligencia (principio “*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*”).

Ni el Registro, ni mucho menos las partes privadas están obligados a subsanar la negligencia del Ayuntamiento. Menos aún puede el Ayuntamiento intentar entrar por la puerta trasera, saltándose procedimientos legales, utilizando una calificación registral y/o vías inapropiadas para lograr efectos que no obtuvo por la vía legal.

e) La existencia de resolución judicial que deniega la inscripción a favor del Ayuntamiento, con lo que se evidencia que el derecho que pretende incorporar es totalmente improcedente.

El 2 de octubre del año 2025, la Magistrada Jueza María Planas Ballve dictó el auto, en el marco del Procedimiento Querrela 1/2025 Sección A, en el que resolvió denegar la medida cautelar interesada por Ajuntament Vilanova i la Geltrú frente a M. A. S. J. C. y L. M. S. S. relativa a la anotación preventiva de querrela en el Registro de la Propiedad y la inscripción de la prohibición de disponer del bien en favor de terceros [...]

Esto confirma que no existe derecho real del Ayuntamiento, que la finca no estaba sujeta a cesión, afección ni limitación alguna, que el Registrador no puede fundamentar la denegación en un derecho inexistente en el Registro.

En resumidas cuentas, el registrador no puede basarse en derechos ajenos al folio real, ni reconocer cargas no inscritas, ni reconstruir supuestos acuerdos extra registrales, y mucho menos, puede perjudicar a un tercero de buena fe que confió legítimamente en la publicidad registral. Es así o por el contrario debemos pensar que un Ayuntamiento como el de Vilanova i la Geltrú puede tener prevalencia cuando no la tiene.

XI. Cláusula de reserva de acciones.

Sin perjuicio del presente recurso gubernativo, esta parte se reserva expresamente el ejercicio de cuantas acciones legales correspondan en Derecho, frente a quien proceda, incluyendo en su caso, a la vendedora y al Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, por las conductas u omisiones que pudieran ser constitutivas de mala fe contractual, inobservancias de sus obligaciones o la falta de diligencia debida, especialmente con relación a la eventual existencia de acuerdos previos no inscritos ni publicitados, la ocultación o falta de comunicación de situaciones jurídicas relevantes, y cualquier actuación que pudiera generar perjuicio a esta parte o afectar a la validez, eficacia o inscripción del título otorgado.

Dicha reserva se formula en virtud del artículo 7.1 del C.C., principio de indemnidad del contratante de buena fe y de la preservación íntegra de los derechos que asisten a esta parte en el tráfico jurídico, sin que la tramitación del presente procedimiento administrativo suponga renuncia alguna a las acciones y derechos que pudieran corresponder.

Fundamentos de Derecho:

Arts. 2, 18, 23, 32, 34 y 38 LH.

Arts. 9 RH y 175 RN.

Arts. 1113 a 1124, 1255, 1256, 1277 y 1450 CC.

Art. 9.3 CE (seguridad jurídica y confianza legítima).

Jurisprudencia del Tribunal Supremo y resoluciones de la DGSJFP que reconocen la inscribibilidad de compraventas sujetas a condición suspensiva.

Por lo expuesto,

A la Dirección General Seguridad Pública, respetuosamente solicito

1. Admitir el presente escrito, con los documentos que acompaño.
2. Tener. Que tenga por presentado el recurso gubernativo la resolución que causó el asiento 5603 del Diario 2025, que nos denegó la inscripción del contrato de compraventa con condiciones suspensivas (Protocolo 562 otorgado por el Notario Gonzalo Ortillés Borobia en fecha 08/04/2025) su vista y previos trámites de rigor que procedan.
3. Revocar la calificación recurrida y, por ende, dictar resolución favorable ordenando la práctica de la inscripción interesada de la compraventa sujeta a condición suspensiva, otorgada por el Notario Gonzalo Ortillés Borobia, bajo el protocolo 562 de fecha 08 de abril del año 2025, con la debida constancia registral de la condición, y con todos sus efectos legales.

4. No hacer lugar a la inscripción previa solicitada por el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. En el referido informe, la registradora mantuvo los mismos argumentos que recogía la calificación recurrida y, además, defendía que su calificación podía diferir de la que hizo en su día el registrador de la Propiedad accidental. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no se han formulado alegaciones por parte del mismo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Constitución Española, 1091, 1113 a 1124, 1255, 1256, 1261, 1272, 1277, 1450 y 1460 del Código Civil; 2, 18, 21, 23, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 621-1 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto; 9 del Reglamento Hipotecario, 175 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012 y 15 de junio de 2016, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2002, 22 de julio de 2004, 10 y 12 de mayo de 2010, 31 de enero y 11 de mayo de 2017 y 18 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio de 2020, 25 de mayo, 26 de octubre y 16 de diciembre de 2021, 26 de enero, 14 y 23 de marzo, 11 de abril y 13 de mayo de 2022, 25 de julio y 13 de octubre de 2023, 19 de enero y 30 de julio de 2024 y 25 de febrero y 8 de julio de 2025.

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

Mediante escritura autorizada por el notario de Gavá, don Gonzalo Ortellés Borobia, la mercantil «Redisencial Fira Park, SL», vende y transmite a la mercantil «Bellatrix Ventures, SL» el pleno dominio de la finca 64.980 de Vilanova i la Geltrú; si bien la efectividad de la compraventa –y por lo tanto la plena adquisición del dominio por parte de la compradora– se sujeta al cumplimiento de la una serie de condiciones, entre ellas que la sociedad compradora obtenga la licencia de primera ocupación así como los boletines para obtener los suministros.

En la propia escritura, se señala que la transmisión quedará sin efecto por falta de cumplimiento de las condiciones previstas, las cuales debían cumplirse antes del día 8 de marzo de 2026.

También contempla la posibilidad de que la parte beneficiaria de las condiciones pueda renunciar, una vez haya transcurrido el plazo pactado, a su cumplimiento en cuyo caso se consolidaría la adquisición de la finca por parte de la mercantil «Bellatrix Ventures, SL», si bien en este caso se recogía la necesidad de comunicar notarialmente a la parte transmitente la voluntad de renunciar al cumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas y requerirla para que procediera a la entrega de la posesión de la finca.

La escritura fue calificada con defectos –subsanales– por parte del registrador de la Propiedad accidental, don Edgar José Cascón Blanco. Los defectos señalados por el registrador se referían al juicio de suficiencia hecho por el notario y a la necesidad de que la diligencia en la que se solicitaba la no inscripción de ciertas cláusulas de la escritura –expedida y presentada al Registro de la Propiedad el día 27 de mayo 2025– fuera otorgada por ambas partes, no únicamente por el notario autorizante.

El día 3 de julio de 2025 comparece en la notaría de don Gonzalo Ortellés Borobia don A. A. C., y se otorga la correspondiente diligencia en la que se hace constar que el referido señor actúa como apoderado de la mercantil «Bellatrix Ventures, SL» y, además,

en nombre y representación de «Redisencial Fira Park, SL», según recoge la propia diligencia, en virtud de apoderamiento especial recogido en la propia escritura de compraventa con condición suspensiva que la citada diligencia complementa y subsana. En dicha diligencia se solicitaba la inscripción parcial de la escritura, así como la no inscripción de las «concreciones expresas al cumplimiento de las condiciones suspensivas» y la cláusula cuarta bis, que regulaba los pactos previos a la consolidación de la compraventa.

La escritura fue nuevamente calificada con defectos –subsanales– por el registrador accidental, por entender que el poder que contenía la escritura de compraventa a favor de la parte compradora, para subsanar la escritura, a la vista de la calificación que pudiera hacer el Registro de la Propiedad, siempre y cuando «no suponga, dicha subsanación, una alteración sustancial de la presente» no era suficiente, al sostener el registrador que en este caso sí que se producía tal alteración sustancial. El otro defecto advertido se refería a la omisión por parte del notario de haber tenido a la vista el poder del otorgante de la diligencia para actuar en nombre de «Redisencial Fira Park, SL» y al juicio de suficiencia.

La escritura se presentó nuevamente a inscripción el día 17 de octubre de 2025.

El día 30 de octubre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad oficio del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú en la que se solicita incorporar a la descripción de la finca 64.980 –objeto de la escritura de compraventa con condición suspensiva– la inscripción de la carga urbanística que consiste en la obligación de cederla, de forma obligatoria y gratuita, al Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú.

En paralelo, el Ayuntamiento solicitó judicialmente la adopción de determinadas medidas cautelares; así como la inscripción de la prohibición de disponer de la finca en favor de terceros. Mediante auto de 2 de octubre de 2025 de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Gavá número 5 se denegó la solicitud al entender que no se daban los presupuestos para la adopción de la medida cautelar solicitada.

El día 7 de noviembre de 2025 la escritura fue nuevamente objeto de calificación negativa, esta vez por parte de la registradora de la Propiedad titular de Vilanova i la Geltrú número 2 en los términos que han sido expuestos.

En fecha 18 de noviembre de 2025 el Registro de la Propiedad suspende la inscripción de la carga urbanística solicitada por el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú al haber sido calificada con defectos la escritura de compraventa con condición resolutoria de constante referencia y que tiene por objeto la finca 64.980 –que debería ser objeto de cesión a su favor–.

Con fecha 2 de diciembre de 2025, don L. M. S. S., actuando en nombre de la mercantil «Bellatrix Ventures, SL», interpone recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad, en el que en extracto:

– Defiende que al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria la registradora de la Propiedad no puede entrar a valorar cuestiones extrínsecas, tales como la causa o el equilibrio contractual o el hecho de que el pago se haya realizado por entero, aunque la transmisión del dominio no haya tenido lugar todavía.

– Defiende que la cesión obligatoria que ahora invoca el Ayuntamiento no constaba en el Registro de la Propiedad (y tampoco se tenía ningún conocimiento o sospecha que la finca pudiera estar sometida algún tipo de limitación) y que, por lo tanto, la parte compradora está amparada por la fe pública registral y no puede verse perjudicada por la falta de diligencia del Ayuntamiento. Por lo anterior, rechazaba que la registradora deba tener en cuenta la existencia de un posible acuerdo entre el Ayuntamiento y la sociedad vendedora, si éste no ha tenido acceso al Registro.

– Entiende que la venta con condición suspensiva debe poder tener acceso al Registro de la Propiedad ya que se ha creado un derecho expectante a favor de la sociedad compradora que tiene que ser público para eventuales terceros ya que en caso contrario se podría debilitar la seguridad jurídica y se privaría al tercero de conocer la verdadera situación jurídica del inmueble.

– Defiende que la condición de obtener la licencia de primera ocupación y los boletines es posible, lícita y habitual y además factible en el caso objeto de la presente (en cuenta a los boletines, porque no dependen del Ayuntamiento y en cuanto a la licencia de actividad porque se trata de un edificio con 50 viviendas terminadas y un supermercado a pleno rendimiento y plantas enteras de parking en funcionamiento). También, que dejar la facultad de perfeccionar la compraventa al comprador, con la renuncia al cumplimiento de las condiciones no supone arbitrio alguno.

– Y rechaza que ahora se pueda obtener una calificación registral en la que aparezcan defectos que no habían sido puestos de manifiesto en su día, al considerar que esto atentaría contra el principio de confianza legítima y la seguridad jurídica.

2. Con carácter previo al examen del fondo del recurso, es preciso reiterar la doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, entre muchas, Resoluciones de 31 de enero y 11 de mayo de 2017, 4 de junio de 2020, 25 de mayo, 26 de octubre y 16 de diciembre de 2021, 26 de enero, 14 y 23 de marzo, 11 de abril y 13 de mayo de 2022, 25 de julio y 13 de octubre de 2023 y 19 de enero y 30 de julio de 2024); en virtud de la cual, el registrador, cuando lleva a cabo el ejercicio de su función calificadora respecto de los documentos presentados a inscripción (calificación que realiza siempre bajo su estricta responsabilidad), no está vinculado, en aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores; o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Como tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque éste haya sido inscrito, y ello porque caducado un asiento de presentación cesan todos sus efectos; y de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias.

En definitiva, la nueva presentación significa el inicio, «ex novo», de la totalidad del procedimiento registral, de modo que el registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares (*vid.* Resolución de 18 de junio de 2010). Por lo expuesto, no puede prosperar esta alegación realizada por el recurrente en su escrito y sobre el particular.

3. En la calificación recurrida, y en referencia a cierto documento presentado en el Registro (con posterioridad al título negativamente calificado) por el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, se indica lo siguiente: «[...] consta presentada en el registro documentación de la que resulta que la obtención de la licencia de primera ocupación de este edificio, así como los boletines para obtener los suministros, quedó condicionada a la previa materialización de la cesión de la finca, que es objeto de transmisión en el título calificado, al Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú [...]».

Así las cosas, este Centro Directivo ha declarado que el registrador puede –y debe– tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, si bien este criterio no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de otro título, que trasciende de la función que la Ley le encomienda. Y no se trata, por tanto, de títulos incompatibles entre sí, como una doble transmisión a distintos adquirentes –en cuyo caso regirían los principios de prioridad (artículo 17), inoponibilidad (artículo 32 de la Ley Hipotecaria) y la aplicación de las normas sobre la doble venta consagradas en el artículo 1473 del Código Civil–, sino del hecho de que un documento presentado con posterioridad revele la invalidez del primeramente presentado, lo que inevitablemente conduce a la primacía del principio de legalidad sobre el de prioridad recién referido.

En este sentido, la Resolución de 25 de febrero de 2025 recuerda que el conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que, presentado un título determinado,

es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero, pues ya no existe un conflicto entre títulos o derechos incompatibles y un problema de prioridad, sino de validez; y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

Como señala la Resolución de 20 de diciembre de 2024, una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad, y el deber de los registradores, de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado). Y aunque la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos, no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título.

Por lo tanto, procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral cuando nos encontremos ante un simple conflicto entre dos títulos de dominio incompatibles (según uno de ellos alguien adquiere por donación y según otro alguien distinto adquiere por usucapión), presentados bajo distintos asientos de presentación, de modo que si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Sin duda y en el caso que analizamos, es clara la prevalencia del principio de legalidad sobre el de una estricta prioridad, por lo que ha sido plenamente correcta la actuación de la registradora, contemplando y teniendo en cuenta el documento presentado por el Ayuntamiento a la hora de emitir su calificación.

4. Y entrando a analizar el defecto relativo a la «condición de imposible cumplimiento», sostiene la sociedad recurrente que la obtención de la licencia de primera ocupación, así como los boletines para los suministros, es una condición «posible, lícita y habitual»; y que la misma podrá verse cumplida, en cuanto a la licencia, dadas las características del edificio en el que se ubica la finca objeto de la escritura. Y en cuanto a los boletines, porque las compañías suministradoras velan por la correcta emisión de los mismos, una vez terminada la instalación, siempre que ésta se ajuste a la normativa vigente.

Por su parte la registradora entiende que la condición no puede tener efecto, ya que consta presentado –recordemos, con posterioridad a la escritura de compraventa– un oficio emitido por el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, al que se acompañan una serie de documentos que aporta la citada entidad local.

En la licencia municipal, entre las condiciones particulares para su otorgamiento, se recoge la siguiente: «Previa a la primera ocupación deberá materializarse la cesión de local a este Ayuntamiento mediante escritura pública [...] Asimismo, previo a la licencia de primera ocupación también deberá aportarse inscripción en el registro de la propiedad de las servidumbres 1 y 2 de acuerdo con el documento público de fecha 10 de junio de 2021 y de acuerdo con el plano aportado en fecha 10 de junio de 2021».

Por ello, estima la registradora que, dado que la finca (objeto de transmisión) tiene que ser necesariamente cedida al Ayuntamiento de manera obligatoria y gratuita, la condición prevista en la escritura de compraventa resulta imposible; tratándose de una imposibilidad jurídica, total, originaria y absoluta ya que la referida limitación existía desde el origen.

Y en esa línea se pronunció la sentencia del Tribunal Supremo 646/2012 de 19 de octubre, que consideró un supuesto de imposibilidad jurídica el cumplimiento de un precontrato de compraventa de vivienda en el que faltaba la licencia imprescindible para construir añadiendo: «Imposibilidad, que no puede calificarse de “sobrevenida” como pretende la parte demandada que da lugar a la extinción de la obligación conforme a los

artículos 1182 a 1184 del Código civil que se aplican a toda obligación aunque el texto literal se refiere sólo a la de dar y lo trata como “pérdida de la cosa debida”. No se trata de imposibilidad sobrevenida, que estudia con detalle la sentencia de 30 de abril de 2002, sino que es una imposibilidad previa, conocida por ambas partes. Se celebró el precontrato asumiendo ambas partes que podía ser imposible su cumplimiento; por tanto, no hay extinción de obligación sino ni siquiera el nacimiento de ésta [...]».

En el supuesto objeto del presente recurso, por lo demás, no es en absoluto aventurado partir de la premisa que la parte vendedora conociera la limitación a la que estaba afecta la finca objeto de la escritura, tal y como puede inferirse de los documentos aportados por el Ayuntamiento.

5. En otro orden de cosas y sobre las condiciones recogidas en títulos traslativos, la jurisprudencia ha considerado que si una finca comprada no reunía los requisitos mínimos, conforme a la normativa urbanística, y esta circunstancia debió ser conocida por una parte y podía ser ignorada excusablemente por la otra; ésta última podría solicitar la nulidad del contrato por imposibilidad jurídica del objeto.

Es decir, cuando se da un supuesto de imposibilidad jurídica de origen (aquí la imposibilidad de poder obtener la licencia de primera ocupación si previamente no se cede la finca ahora transmitida al Ayuntamiento), no es solamente que la obligación prevista por las partes en el contrato no llegue a nacer, sino que tal imposibilidad implicaría la invalidez del contrato.

Por dicha razón, un contrato que debe generar obligaciones cuyo cumplimiento es imposible desde el mismo momento en que nace, carece de función económico-social (causa, en la moderna acepción de la misma). También, y en esa misma línea, los artículos 1261.2 y 1272 del Código Civil exigen que el contrato tenga objeto cierto y rechazan la posibilidad de que sean objeto de contrato las cosas o servicios imposibles. Por ello, se ha considerado que en los casos en que la imposibilidad se da desde el origen, se estaría ante un supuesto de falta de objeto contractual, como sería, por ejemplo, el supuesto que contempla el artículo 1460.1 del Código Civil al señalar que: «Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato».

En el supuesto objeto de la presente y conforme la citada licencia municipal, la condición estipulada –obtención de la licencia de primera ocupación– no puede verse cumplida desde el mismo momento en que se pacta, dado que la misma está precisamente vinculada a la obligatoria cesión de la finca al Ayuntamiento. Y no se da la posibilidad de que dicha condición pueda ser cumplida a medias (o se obtiene la licencia, o no se obtiene), en tanto que no cabe ninguna otra manera de poder obtenerla, ya que quien debe conceder la licencia es –dato no menor– quien precisamente tiene que recibir obligatoriamente la finca objeto de la escritura (y ha presentado al Registro un oficio en el que expresamente pide se haga constar en la descripción de la finca la obligación de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento).

6. No obstante lo anterior, defiende la sociedad recurrente el pacto recogido en la escritura de compraventa, en cuya virtud la parte compradora, pasada la fecha máxima para el cumplimiento de las condiciones suspensivas estipuladas –8 de marzo de 2026–, puede renunciar al cumplimiento de las seis condiciones suspensivas pactadas; notificándolo notarialmente a la parte vendedora y requiriéndola para que en este caso, proceda a la entrega de la posesión. E indica en su recurso que, tal cláusula, no afecta a la causa del contrato; que la parte vendedora ya ha cobrado la totalidad el precio, y que el hecho de que no se cumplan las condiciones suspensivas pactadas sólo puede perjudicar a la parte compradora, que puede verse obligada a tener que hacer ella mismo tales trámites (con los gastos que ello pueda generar); y que no se trataría de una condición puramente potestativa, sino simplemente de una facultad de ejecución anticipada.

Ahora bien, la dinámica y operativa de dicha cláusula, hace que la plena efectividad de la compraventa dependa de la voluntad de una sola de las partes (la compradora), cuando haya transcurrido el plazo acordado para el cumplimiento de las condiciones

pactadas, que recordemos es el 8 de marzo de 2026. Es decir, que el tercero que pudiera consultar el Registro de la Propiedad, pasada esa fecha límite, no podría conocer si la compraventa se perfeccionará o no, ya que no depende de un hecho objetivo y comprobable, sino de mera voluntad de la parte compradora (que renuncie al cumplimiento de las condiciones en caso de que éste no se haya producido ya).

7. Respecto de lo anterior, ha declarado este Centro Directivo: «A este respecto debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 1256 del Código Civil: La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, pero la regla general contenida en dicho precepto aparece particularizada cuando se trata de condiciones, en el artículo 1115 del Código Civil que sanciona la nulidad de la obligación sujeta a condición cuyo cumplimiento dependa de la exclusiva voluntad del deudor. La propia literalidad de ambas normas arbitrio en su caso y exclusiva voluntad en otro, unido a la gravedad de las sanciones: validez y nulidad ha dado lugar a una interpretación restrictiva de las mismas y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad, y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos» (Resolución de 12 de mayo de 2010).

Así las cosas, los términos en que ha sido redactada la cláusula de la escritura calificada ponen de manifiesto que –efectivamente– depende de la sola voluntad de la parte compradora que, más allá del día 8 de marzo de 2026, la compraventa pueda consolidarse. Es decir que mientras que la parte vendedora no tiene margen alguno, la parte compradora es quien puede decidir si se vincula o no, por lo que, pasada la fecha de cumplimiento máximo pactada, depende únicamente de su voluntad el cumplimiento del contrato, sin que el vendedor pueda compelerle a ello. Y así puede verse reflejado en la propia escritura, cuando tal pacto se desarrolla bajo el título: «Concreciones expresas al cumplimiento de las condiciones suspensivas de la n.º 1 a la n.º 6, que se establecen en favor del comprador y a cumplir por la vendedora».

Posibilitar la inscripción de la compraventa en los términos que constan en la escritura (recordemos la necesaria observancia de los principios de determinación y especialidad registral), no ofrecería protección al tercero que consultara al Registro de la Propiedad, puesto que, pasada la fecha antes señalada, no sería posible conocer si la compraventa se materializará o no, ya que, según lo pactado, eso podría ocurrir o no dependiendo únicamente la voluntad de la parte compradora, que podría renunciar a que se le acredite el cumplimiento de las condiciones pactadas.

8. Aunque al amparo de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2016 pudiera defenderse una interpretación conjunta de los artículos 1091, 1115 y 1256 del Código Civil, en virtud de la cual nadie puede apartarse de un contrato a su arbitrio, salvo que se haya pactado válidamente, ello no significa que tal negocio jurídico pueda tener acceso al Registro de la Propiedad, pues para ello es necesario que se cumplan las exigencias hipotecarias (principio de determinación y especialidad), a fin de poder ofrecer la necesaria seguridad jurídica a quien consulte el Registro.

En tal sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Girona (182/2009 de 20 de abril) consideró que, en el plano civil, el dominio de un garaje se ha podido adquirir por reunir los requisitos legales y de adquisición y por lo tanto no existiría obstáculo alguno para proceder a la elevación a público del contrato privado de compraventa; pero deja al margen su posterior acceso al Registro de la Propiedad, el cual y dada la imposibilidad urbanística de su segregación, no podrá llevarse a cabo.

También la resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2004 señaló, en relación a una cancelación de una condición suspensiva, que la condición pactada era incierta –no sólo en lo relativo a si el evento podía producirse o no, sino también en cuanto al momento en que ello pudiera tener lugar (*«incertus an et incertus quando»*); y después de ofrecer soluciones en relación al plazo para que la condición se considerara cumplida o incumplida señaló: «ha de concluirse, igualmente, que ninguna de tales soluciones parece que tenga cabida en el sistema registral destinado a dar certeza a las relaciones jurídicas inmobiliarias y, con base en ella, seguridad a los terceros. Ni las

titularidades en permanente situación de pendencia, ni aquellas en que la duración de tal situación, debiendo ser temporal, no esté predeterminada por la Ley o la voluntad de las partes de suerte que ésta haya de inferirse «a posteriori»; reúnen los requisitos de certeza que la publicidad registral demanda (cfr. la Resolución de 28 de febrero de 1994)».

Es decir, que negocios jurídicos que eventualmente pudieran reunir todos los requisitos legales desde un punto de vista civil, es posible que no puedan acceder al Registro de la Propiedad, al no cumplir con las exigencias que impone y determina la publicidad registral, tal y como sucede en el supuesto objeto de este recurso (en ese sentido, también, la Resolución de 18 de mayo de 2018).

Por último y respecto de la causa del negocio, es bien sabido que el Tribunal Supremo exige su concurrencia como requisito esencial de su validez. Y tiene por ello razón la registradora cuando indica que no queda clara la causa de un negocio por el que el comprador paga el precio antes de haberse verificado el cumplimiento de la condición; pero no recibe la posesión (en estas operaciones suele aplazarse el pago del precio, total o parcialmente, hasta que la condición se cumpla). A lo que hay que añadir, que menos aún se atisba la existencia de causa respecto de la transmisión de un bien que tiene que ser cedido obligatoriamente al Ayuntamiento (entre otras razones, para obtener una licencia de primera ocupación que se eleva a condición del mismo).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho y confirmar 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 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, 2 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.