**Tema 6 Hipotecario**

|  |
| --- |
| **EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN RESPECTO DE LOS ACTOS O CONTRATOS NULOS** |

En principio la inscripción de un acto ó contrato nulo/anulable nunca debería producirse, ya que para que una acto ó contrato pueda acceder al RP debe superar un doble filtro:

Titulación auténtica en la que interviene un Notario ó un Funcionario público (3 LH)

Calificación registral (18 LH)

Este doble filtro constituye la denominada ***“seguridad jurídica preventiva”***, que garantiza la seguridad del tráfico jurídico, sin necesidad de esperar al largo plazo de la prescripción, ni acudir al más caro sistema de seguros (como sucede en EEUU).

Si excepcionalmente, a pesar de estos 2 controles, accede al RP:

**33 LH**: ***“La inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”***.

La doctrina entiende que este art 33 no solo se refiere a los actos y contratos “*nulos de pleno dº*”, sino que también se refiere a los actos ó contratos “*meramente anulables*”.

Ahora bien, dicha inscripción produciría ciertos efectos.

**Respecto del TITULAR REGISTRAL**

**1.3 LH *Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.***

Mientras no se produzca su rectificación:

Operan los principios hipotecarios: prioridad (17 LH) / legitimación / Fe pública (REMISION interpretación 33-34 LH).

La inscripción se estima justo título para la usucapión (aunque el TS tiene declarado que el art 35 solamente es aplicable en los casos de anulabilidad, no en los de nulidad absoluta/inexistencia).

Declarada su inexactitud por los *Tribunales*, deberá procederse a la rectificación del Registro en los términos establecidos en el art 40 LH y consiguiente cancelación del asiento indebidamente practicado (art 79.3º LH).

**Respecto del VERDADERO TITULAR del derecho y TERCEROS**

El verdadero titular podrá pedir la rectificación del Registro en tanto no surja un 3º protegido (**40 LH** ***En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los dºs adquiridos por 3º a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto***), para evitar lo cual convendrá que anote su demanda de inexactitud del asiento registral

Caso especial de **la “DOBLE VENTA**”. A partir de las SSTS 5 de marzo y 7 de septiembre 2007**,** el TS *cambia radicalmente de orientación*, declarando que a pesar de que la 1ª venta se hubiese consumado:

La 2ª venta NO es nula/inexistente (por falta de objeto y por falta de poder de disposición del transmitente).

El 2º comprador, si tiene buena fe, puede resultar protegido por el art 34 LH

El art 33 LH solamente podrá impedir la aplicación del art 34 si lo nulo es el acto/contrato del 2º comprador (por ej por falta de consentimiento), pero nada tiene que ver con el poder de disposición del transmitente (opera entonces el art 34).

El requisito de la buena fe en el 2º comprador es exigible no solo en el caso del art 34 LH sino también en los arts 1.473 Cc y 32 LH.

|  |
| --- |
| **LAS ACCIONES RESCISORIAS, REVOCATORIAS y RESOLUTORIAS EN EL RP** |

Según ROCA SASTRE el art 34 ( ***“aunque después se anule o resuelva el dº del otorgante por causas que no consten en el RP”)*** es complementado por el art 37.

**Art 37 LH. Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en la Ley.**

**Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior:**

**1º. Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro.**

**2º. Las de revocación de donaciones, en caso de no cumplir el donatario las condiciones inscritas en el Registro.**

**3º. Las de retracto legal en los casos y términos que las leyes establezcan.**

**4º. Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán a tercero:**

**a) Cuando hubiese adquirido por título gratuito.**

**b) Cuando habiendo adquirido por título oneroso, hubiese sido cómplice en el fraude. El simple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por sí sólo, complicidad en el fraude.**

**En ambos casos, no perjudicará a tercero la acción rescisoria que no se hubiere entablado en el plazo de cuatro años, contados desde el día de la enajenación fraudulenta.**

**En el caso de que la acción resolutoria, revocatoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo, se podrán ejercitar entre las partes las acciones personales que correspondan**”.

|  |
| --- |
| **Las acciones “rescisorias”** |

Son acciones encaminadas a que se declare la ineficacia de un contrato válidamente celebrado que causa un perjuicio económico a 1 de los contratantes ó a un tercero (1290 Cc).

CAUSAS

**1.291 del Cc** ***Son rescindibles:***

***1.- Los contratos que pudieren celebrar los tutores sin autorización judicial, siempre que las personas a quienes representan hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquéllos.***

***2.- Los contratos celebrados en representación de los ausentes, siempre que éstos hayan sufrido la lesión a que se refiere el número anterior.***

***3.- Los contratos celebrados en fraude de acreedores, cuando éstos no puedan de otro modo cobrar lo que se les deba.***

***4.- Los contratos que se refieran a cosas litigiosas, cuando hubiesen sido celebrados por el demandado sin conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad judicial competente.***

***5.- Y cualesquiera otros en que especialmente lo determine la Ley.*** Ejemplos:

La rescisión de la partición de la herencia / de los actos sobre bienes gananciales realizados por un cónyuge en fraude del otro y con mala fe del adquirente (1391)

La rescisión por lesión ultradimidium en Cataluña y Navarra

La acción prevista en el art 71 Ley Concursal (“actos perjudiciales para la masa activa realizados por el concursado dentro de los 2 años anteriores a la fecha de la declaración del concurso, aunque no hubiese existido intención fraudulenta”)

EFECTOS

ACCION PERSONAL, pero la DGRN ha admitido su ap (por ser susceptible de producir una modificación jurídico-real).

**1295 Cc** *Obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos y del precio con sus intereses; en consecuencia, sólo podrá llevarse a efecto cuando el que la haya pretendido pueda devolver aquello a que por su parte estuviese obligado.*

*Tampoco tendrá lugar la rescisión cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe. En este caso podrá reclamarse la indemnización de perjuicios al causante de la lesión*.

|  |
| --- |
| **Las acciones “*revocatorias*”** |

En sentido “estricto”, solamente son acciones revocatorias las de revocación de donaciones (FUENMAYOR).

CAUSAS

REMISIÓN Civil, 3 causas: supervivencia/superveniencia de hijos; incumplimiento de cargas; ingratitud.

EFECTOS

**“S*upervivencia o superveniencia de hijos”.-***  En este caso, la acción revocatoria tiene CARÁCTER PERSONAL (no afecta a 3ºs) y opera EX NUNC.

**645 Cc** ... *se restituirán al donante los bienes donados, o su valor si el donatario los hubiese vendido. Si se hallaren hipotecados, podrá el donante liberar la hipoteca, pagando la cantidad que garantice, con derecho a reclamarla del donatario.*

El donante puede pedir **ap de la demanda** de restitución para evitar la aparición de un 3º protegido.

***“Ingratitud del donatario”***. Idem (acción personal, opera ex nunc)

**649 Cc** *Revocada la donación por causa de ingratitud, quedarán, sin embargo, subsistentes las enajenaciones e hipotecas anteriores a la anotación de la demanda de revocación en el Registro de la Propiedad. Las posteriores serán nulas.*

***“Incumplimiento de cargas”*** (no “condiciones”, expresión indebida del Cc). En este caso, la acción revocatoria tiene **CARÁCTER REAL** y retroactivo

**647** **Cc** *La donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél le impuso.*

*En este caso, los bienes donados volverán al donante, quedando nulas las enajenaciones que el donatario hubiese hecho y las hipotecas que sobre ellos hubiese impuesto, con la limitación establecida, en cuanto a terceros, por la LH*.

|  |
| --- |
| **Las acciones “*resolutorias*”** |

CLASES

Por incumplimiento de obligaciones recíprocas (**1124 Cc**). Es de carácter *personal*, y por lo tanto:

En el campo civil, no perjudicará a 3º (salvo que haya sido cómplice en el fraude, dada la remisión del art 1.124 a los arts 1.295 y 1.298 Cc).

Y en el campo hipotecario, NO perjudicará al 3º del art 34, salvo que al tiempo de su adquisición constase anotada la DEMANDA de resolución en el RP.

Por incumplimiento de una condición resolutoria *expresa.* Del art **1.123** Cc resulta que ésta acción tiene efectos REALES y RETROACTIVOS. Ahora bien, si la condición no consta inscrita en el RP perjudicará al 3º civil, pero no al 3º hipotecario del art 34.

Respecto de las reservas hereditarias (265 RH) y la sustitución fideicomisaria (82 RH) , ROCA SASTRE advierte que SOLO si consta expresamente en el RP su existencia NO podrá surgir un 3º del 34 LH .

Y lo mismo cabe predicar respecto de la donación, la institución de heredero ó el legado “*bajo* ***modo***” (SOLO si el modo consta en el RP perjudica a 3º protegido).

Las **acciones resolutorias de origen “legal”** (vg retracto legal) SI que perjudicarán *siempre* al 3º hipotecario.

|  |
| --- |
| **LA ACCION PAULIANA** |

Ex 1111 Cc, es aquella acción "que corresponde a todo ACREEDOR que no puede cobrar de otro modo lo que se le deba, para IMPUGNAR y RESCINDIR los actos que el DEUDOR haya realizado en fraude de sus derechos".

La mayoría de la doctrina la considera de carácter personal (de tipo rescisorio, esto es, susceptible no solo de obtener indemnización de daños/perjuicios sino además de rescindir el acto/contrato fraudulento). Es SUBSIDIARIA (sólo puede ejercitarse cuando el acreedor no pueda cobrar de otro modo lo que se le deba).

Sin embargo, Gª Gª y DE CASTRO la consideran de carácter REAL (afecta a los 3ºs civiles)

**Requisitos** para su ejercicio (STS de 12 julio 1940, de la que fue ponente CASTÁN):

EVENTUS DAMNI (CREDITO a favor del acreedor-actor).

Que el deudor realice *posteriormente* un acto dispositivo fraudulento:

* GRATUITO **1297** Cc ->presunción *iure et de iure* de fraude
* ONEROSO -> La acción requiere “CONSILIUM FRAUDIS” del deudor *(no es preciso animus nocendi y si tan solo scientia fraudis - “conciencia de que causa un daño”-)*  y su ADQUIRENTE (mala fe, 1295).

**Legitimación**

Activa: El acreedor/acreedores perjudicados. DIEZ PICAZO señala que no es necesario que el crédito sea aún exigible (la acción pauliana no es ejecutiva, sino conservativa)

Pasiva: Los que opinan que se trata de una acción “personal” entienden que la acción debe dirigirse contra el DEUDOR y contra el ADQUIRENTE DEL DEUDOR. Pero los que opinan que se trata de una acción REAL consideran que se podrá ejercitar *erga omnes*.

**Plazo** La acción caduca a los **4 años** (art 1299):

La mayoría opina que el plazo habrá que contarlo desde el momento en que se produjo la enajenación fraudulenta

Gª Gª (y STS de 30 de mayo de 2003) señala que ello favorecería el deudor pues, con esconder la escritura y esperar 4 años para inscribir, el acreedor no podría ejercitarla. Por ello, en una interpretación correctora, debe computarse el plazo desde la inscripción de la enajenación salvo que se pruebe que el legitimado tuvo antes conocimiento de ella

**Efectos frente al ADQUIRENTE** del deudor

1295 (ya citado) y **1298** El que hubiese adquirido de mala fe las cosas enajenadas en fraude de acreedores, deberá indemnizar a éstos de los daños y perjuicios que la enajenación les hubiese ocasionado, siempre que por cualquier causa le fuera imposible devolverlas.

Pero solamente se rescinde el acto o contrato fraudulento, en la parte necesaria para que los acreedores defraudados puedan hacer efectivos sus créditos.

**Efectos respecto los SUBADQUIRENTES** (adquirentes ulteriores) Dos supuestos:

Que el subadquirente lo sea *título oneroso y de buena fe*, queda totalmente PROTEGIDO.

Que el subadquirente sea de *mala fe/a título gratuito*  NO QUEDA PROTEGIDO y también queda obligado a RESTITUIR.