**Tema 11 Hipotecario**

**LAS CONDICIONES SUSPENSIVAS Y RESOLUTORIAS Y EL RP**

Son determinaciones accesorias de la voluntad añadidas a un negocio jurídico, cuya eficacia depende de la realización ó no de un hecho futuro e incierto ó de un suceso pasado que los interesados ignoran (1114 Cc)

Admite su inscripción (su anotación resultaría inadecuada, por encontrarse sujetas a plazo de caducidad) el art 9 LH: ***La inscripción contendrá ...* *c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba***.

(Forma de practicarla) **51.6 RH**: **Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real**.

**Requisitos**:

Ha de tratarsede una auténtica condición establecida por voluntad de los interesados (**condictio facti**: no son inscribibles las “condictio iuris”) **válida**.

Establecida **en un acto/contrato inscribible**, susceptible de producir una modificación jurídico-**real** *(no meramente obligacional)*.

Con **“plazo”** determinado para su cumplimiento.

**Efectos.**

PENDENTE CONDITIONE**:**  Durante esta fase el Registro publica 2 titularidades (actual y expectante).

Lógicamente no cabe a favor del *titular expectante ni la* presunción posesoria del art 38.1 LH ni el ejercicio de la acción real del art 41 LH.

Uno y otro titular pueden disponer de su derecho (quedando el adquirente sujeto a la condición registrada). Solo actuando de común acuerdo quedaría extinguida la condición.

CUMPLIDA/INCUMPLIDA la condición: Desaparece la incertidumbre con efectos retroactivos.

**MODO DE HACER CONSTAR SU CUMPLIMIENTO ó INCUMPLIMIENTO**

**23 LH** ***El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro bien por medio de una NOTA MARGINAL, si se consuma la adquisición del dº, bien por UNA NUEVA INSCRIPCION a favor de quien corresponda, si la resolución ó rescisión llega a verificarse.***

**CRÍTICA** Este artículo resulta impreciso, incompleto e inexacto:

* En buena técnica jurídica las “condiciones rescisorias” no existen, sí las acciones rescisorias.
* Olvida que también el “incumplimiento” debe hacerse constar en el RP.
* Hay supuestos en los que el asiento a practicar debe ser “una cancelación” (no nota marginal/inscripción).

Cumplimiento de la CS e Incumplimiento de la CR: ***nota marginal***.

Incumplimiento CS: ***cancelación*** de la inscripción del acto condicional.

Cumplimiento CR: debe extenderse la (re)***inscripción*** a favor del transferente

**56 RH** : Las notas marginales a que se refiere el art. 23 LH **expresarán**:

el hecho de que se trate de acreditar,

el nombre y apellidos de la persona o personas que lo hubieran realizado,

el documento en virtud del cual se extiendan,

el pago o la exención del impuesto.

**175.6 RH** *Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias INSCRITAS (y los derechos reales constituidos sobre los mismos) podrán cancelarse presentando el DOCUMENTO QUE ACREDITE:*

*Que se ha rescindido/anulado la venta*

*Y* ***que se ha consignado en establecimiento Bancario o Caja Oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que procedan, haya de ser devuelto****.*

¿**“***documentos***”**? La RDGRN 8 mayo 1992 admite:

Acta de Notoriedad del cumplimiento/ incumplimiento del hecho

Resolución Judicial

Documento que recoja el consentimiento de ambos titulares registrales *(y de existir de los terceros que traigan causa del comprador, R 14 marzo 1998)*

**EL APLAZAMIENTO DE PAGO EN LAS TRANSMISIONES INMOBILIARIAS: EXAMEN del ART 11 LH**

**CONSTANCIA DEL PRECIO**

**11 LH** ***En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio ó entrega en metálico, se hará constar el precio que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.***

 ***La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, A MENOS QUE se garantice aquel con HIPOTECA o se dé a la falta de pago el carácter de CONDICION RESOLUTORIA EXPLICITA. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.***

***Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las* permutas o a las adjudicaciones en pago *cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o especie*** (también, afirma TS, al contrato de renta vitalicia y a la cesión de suelo por obra futura)

“**Forma**”: confesado recibido, pagado al contado o aplazado (total/parcialmente).

“**Medios de pago**” La Ley 29 de noviembre 2006, de medidas para la prevención del fraude fiscal, adicionó un párrafo al art 21: ***Las escrituras públicas******relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles****, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente,* ***deberán expresar****, además de las circunstancias previstas en el párrafo anterior,* ***la identificación de los medios de pago empleados*** *por las partes,* ***en los términos*** *previstos en el artículo* ***24 de la Ley del Notariado****, de 28 de mayo de 1862*.

“**24 LN**”... También arts 177 RNotarial y 254.3 LH (cierre registral ante la negativa a identificar los medios de pago empleados).

“ **La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, A MENOS QUE...”** Tres supuestos:

Aplazamiento sin garantías. La simple constancia del aplazamiento carece de transcendencia real (la acción personal resolutoria del artículo 1124 Cc no es oponible a tercero).

**51.7 RH** *Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde aparezcan.* ***En ningún caso se indicarán*** *los derechos expresados en el artículo 98 de la Ley, ni* ***los aplazamientos de precio no asegurados especialmente***

Caso de que la transmisión afecte a varias fincas, no es precisa la distribución del precio entre ellas y en las inscripciones posteriores no se arrastra como carga el aplazamiento de pago.

Pago garantizado con hipoteca o condición resolutoria. En caso de referirse la compra a más de una finca, debe distribuirse entre ellas la responsabilidad. Se arrastra la carga a las inscripciones posteriores.

**y sus CONCORDANTES del RH**

**58 RH *Se hará constar por*** *medio de una* ***nota marginal****, siempre que los interesados lo reclamen o el Juez o el Tribunal lo mande****, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente después de la*** *inscripción por cuenta o saldo del precio en la* ***venta******o de abono de diferencias en la permuta o adjudicación en pago****. Igualmente bastará la extensión de una nota marginal cuando así especialmente lo establezca alguna Ley.*

***Bastará el consentimiento de un sólo cónyuge*** *para la extensión de la nota marginal a que se refiere el párrafo anterior, cuando el inmueble ganancial transmitido se hubiera inscrito en su día solamente a nombre de aquél.*

Esta nota marginal solo tiene sentido práctico cuando el aplazamiento de pago está garantizado especialmente mediante condición resolutoria. No en otro caso

**59 RH *Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato,*** *será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la NOTIFICACIÓN judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título de vendedor.* ADVERTENCIA: Este articulo NO exige consignación, sin embargo TS la exige integrando este articulo con el 175.6 RH

**JURISPRUDENCIA DEL TS Y DGRN ACERCA DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA**

**EFECTOS de la CR** cuando **EL PRECIO APLAZADO NO HA SIDO SATISFECHO EN el PLAZO pactado** (1504 Cc y 59 RH)

A priori destacar el “**deterioro” de la CR a partir de la RDGRN 29 diciembre 1982**, que (siguiendo en gran medida jurisprudencia del TS) le priva de su anterior automatismo a base de complementar el art 1504 Cc con el 1124 Cc y el art 59 RH con el 175.6 RH. Lo que hace que en la práctica sean muy pocas las CR que se pactan.

En la actualidad la cancelación de la inscripción del comprador y reinscripción al vendedor requiere los siguientes REQUISITOS:

**1º.- Impago del precio aplazado en el plazo estipulado. T**otal o parcial.

Las R de 9 febrero 1990 y 1 junio 1992 permiten que se pueda ejercitar la condición resolutoria por impago de los INTERESES. Pero NO por la falta de pago del ITP o del IVA.

**2º.-** Que el **“vendedor” esté al corriente de sus obligaciones** (STS 7 de febrero 1984).

**3º.-** Si bien inicialmente el TS exigía “voluntad deliberadamente rebelde” al pago por parte del comprador, hoy basta con el **incumplimiento objetivo del deudor que frustre el fin del contrato** (STS 23 abril 1992). NO sería el caso cuando:

existe un mero retraso ó divergencias sobre la interpretación del precio

el vendedor dificulta el pago

**4º.- Requerimiento resolutorio al comprador por vía judicial ó notarial**

Lo exigen tanto el art. 1504 Cc (*En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por vía notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término*) como el art 59 RH.

El TS exige:

Que se trate de un verdadero requerimiento “resolutorio”. No basta un simple requerimiento de pago.

Es válido el pacto de gracia.

La necesidad de requerimiento es imperativa: NO es válido el pacto de prescindir de este requisito, produciéndose automáticamente la resolución de pleno derecho ante el impago del precio aplazado.

**5º.- Que** el comprador **consienta expresamente o, al menos, no se oponga** a la resolución de la venta. Cuando el comprador SE OPONE (alegando por ej novación/compensación), al vendedor no le queda más remedio que instar “judicialmente” la resolución.

**6º.- Consignación** (aplicación 175.6ª RH) El vendedor ha de “consignar” TODO lo percibido del comprador.

Incluidos intereses y sin deducir cantidad alguna por razón de cláusula penal (RDGRN 25 de enero de 2012), que deberá constar en la inscripción (RRDGRN 5, 6, 7 febrero 1990, a pesar de su eficacia meramente obligacional)**.**

Finalmente es IMPORTANTISIMO DESTACAR que **para cancelar los dºs de los que traigan causa del comprador** es necesario contar con el **“*consentimiento de éstos*” ó en su defecto sentencia firme** dictada *en procedimiento seguido contra ellos* (R 14 marzo 1998).

**CANCELACION de la condición resolutoria en el caso de que el comprador hubiese PAGADO puntualmente el precio aplazado:**

Es necesario que el acreedor preste su consentimiento cancelatorio (para lo que precisa capacidad de disponer); ó en su defecto, sentencia firme.

Si el precio aplazado está representado por letras de cambio “debidamente identificadas” (debe constar, además de su vencimiento y cuantía: el aceptante y librador y su número-clase-serie, R 30 mayo 1996) podrá cancelarse la condición resolutoria UNILATERALMENTE por el comprador mediante Acta Notarial acreditativa de encontrarse todas las letras en su poder. SIN necesidad de pacto expreso (R 30 de mayo 1980)

**CADUCIDAD de la condición resolutoria (art 82 LH).-** Para facilitar la cancelación registral de cargas “olvidadas”, ex último párrafo del **art 82 LH,**

***A SOLICITUD DEL TITULAR REGISTRAL de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de CONDICIONES RESOLUTORIAS EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO a que se refiere el artículo 11 de esta Ley*** *(y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación)****, PARA LAS QUE NO SE HUBIERA PACTADO UN PLAZO CONCRETO DE DURACIÓN, cuando***

***haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías (o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución), contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad SEGÚN EL REGISTRO,***

***siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.***

En el caso de condición resolutoria, los plazos de prescripción son: 5 años en el Cc (1964), 30 años en Navarra (Ley 39) y 10 en Cataluña (art 121-20 CCc).