GESTIÓN INMOBILIARIA

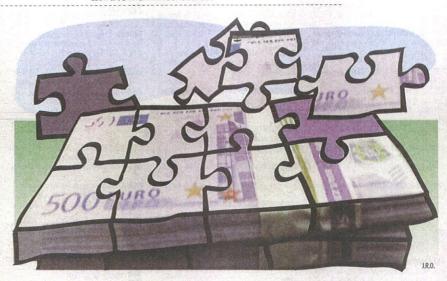
ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

ESDE una perspectiva del derecho civil, la denominada «condición» es un elemento que se incorpora o agrega a un nego cio jurídico haciendo depender de un hecho futuro o incierto la eficacia o extinción de los efectos de éste. Conforme a nuestro Código Civil las condiciones pueden ser suspensivas o resolutorias. En base a esta distinción, cuando la obligación ha sido sometida a condición suspensiva, la adquisi-ción de los derechos dependerá del acontecimiento que constituye la condición; por el contrario, cuando la obligación ha sido sometida a condi-ción resolutoria, la relación despliega todos sus efectos desde el momento mismo de su constitución del nego cio, por lo que la llegada de la condición operaría como una circunstancia que pondría fin a la relación.

Con el fin de hacer coincidir con to-tal fidelidad la realidad jurídica con el contenido del Registro, en nuestro Derecho viene admitida la inscripción de los actos y contratos condicio-nales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9-2° de la Ley Hipote caria (se harán constar en la inscrip ción las condiciones suspensivas o re solutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba); el artículo 51-6º del reglamento Hipotecario (para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circuns-tanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o li-mite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias o, o de otro orden, establecidas en aquel); fi nalmente, el art6iculo 23 de la Ley Hi-potecaria establece la forma de hacer constar en el Registro el cumplimien to, entre otros actos, de las condiciones suspensivas y resolutorias. Centrándonos en las transmisio

nes inmobiliarias, es práctica habitual que en los contratos en los que haya mediado precio o entrega en me tálico las partes establezcan una de terminada forma de pago, que puede variar desde el precio confesado, al contado, aplazado o una combinación de las anteriores, previsión ésta que en el supuesto de acceso del negocio jurídico al Registro, deberá nece-sariamente constar en la inscripción. Pues bien, en los supuestos de pago aplazado, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria establece que dicho apla-zamiento no surtirá efectos frente a tercero a menos que sé garantice aquel con hipoteca o se de a la falta de pago el carácter de condición resolu-toria explicita, es decir, que el supuesto de que el aplazamiento de pago, la simple mención del aplazamiento en la escritura (la cual será objeto de ins-cripción) no tendrá trascendencia real y por tanto un tercer comprador de la finca no se verá protegido por la fe pública registral excepto que se de a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explicita



EL APLAZAMIENTO DE PAGO EN LAS VENTAS DE INMUEBLES Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La condición resolutoria o «pacto comisorio», atribuye al vendedor la facultad de resolución del contrato como consecuencia del incumplimiento radical por parte del compra dor de su obligación de pago del pre cio. La operatividad del pacto comisorio viene articulada en el artículo 1.504 del Código Civil que establece que 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, ínte rin no haya sido requerido judicial-mente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá con-cederle un nuevo término.

A continuación vamos a examinar la operativa del pacto comisorio partiendo del supuesto de hecho de que la transmisión esté sometida a condición resolutoria y ésta se encuentre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, puesto que cabe la opción, como así acontece habitualmente, que la condición resolutoria explícita se recoja en contratos privados que no acceden al Registro de la Propiedad.

Así, centrándonos en la aplicación efectiva del pacto comisorio distin-guimos dos supuestos, el cumplimiento o incumplimiento de la obli-gación sometida a condición. En el supuesto de incumplimiento, la operativa sería la siguiente: 1º. Incumplimiento de la obligación: el incumplimiento de pago debe ser grave y no constituir un mero retraso. 2º. Re querimiento de pago y notificación: el requerimiento deberá expresar la voluntad del vendedor de resolver la venta. 3º. Falta de oposición por el comprador requerido: caso de que el comprador no se oponga a la resolución, podrá reinscribirse la finca a favor del comprador de cumplirse los restantes requisitos. En el su-puesto de oposición del comprador, serán los Juzgados y Tribunales los que vendrán obligados a decretar o no la resolución y, a la vista de la re-solución judicial firme, el Registro si podrá entrar en materia. 4º. Consignación: El vendedor deberá consignar en establecimiento bancario o Caja Oficial el importe de los pla-zos que haya de devolver al comprador (es decir, los pagos que se hubieran realizado por el comprador antes de la resolución). 5º.- Puesta a disposición del comprador, caso de encontrarse el precio aplazado mediante efectos cambiarios, de todas las letras o pagarés aun no vencidos.

Una vez presentados en el Regis-tro de la Propiedad los documentos acreditativos del requerimiento y no-tificación sin oposición del comprador; de la consignación de cantida-des y de la puesta a disposición del comprador de todas las letras aun no vencidas (caso de haberse documentado así el aplazamiento), se reinscribirá el inmueble a favor del vende

dor cancelándose la titularidad del comprador en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de que el comprador cumpla pagando el precio en el plazo convenido, se hará constar así en el Registro para que se produzca la cancelación de la condición resolutoria. La instrumentación del proceso de cancelación puede llevarse a cabo de diversas formas: 1°. La más habitual es el otorgamiento de carta de pago en escritura con el consentimiento del vendedor a efectos de au-torizar la cancelación. 2º. La justificación del pago mediante la acreditación en acta notarial por el comprador de tener en su poder la totalidad de las letras de cambio ya pagadas (identificadas en la escritura de venta o permuta). 3°. Transcurso de un término fijado en el propio pacto de condición resolutoria, por el cual se establece que transcurrido dicho plazo sin haberse resuelto la venta, se extingue dicha facultad resolutoria procediendo la cancelación. 4°. Expediente de liberación de gravámenes. 5°. Caducidad por el transcurso del plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acción derivada de la condición reso lutoria (15 años), contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfe cha en su totalidad según el Registro (por ejemplo, desde la fecha de venci-miento de la última letra por la que se aplaza el pago del precio).