
Diferentes limitaciones del derecho inscrito

PID_00265037

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 2 horas





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propiedad. Licenciado en Humanidades por la UOC. Notario

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propiedad de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisión de este recurso de aprendizaje UOC ha sido coordinada por la profesora: Marian Gili Saldaña (2019)

Tercera edición: septiembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Todos los derechos reservados
© de esta edición, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realización editorial: FUOC

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño general y la cubierta, puede ser copiada, reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea este eléctrico, químico, mecánico, óptico, grabación, fotocopia, o cualquier otro, sin la previa autorización escrita de los titulares de los derechos.

Índice

Introducción.....	5
Objetivos.....	6
1. Las condiciones en el Registro de la Propiedad.....	7
1.1. Inscripción de la condición	7
1.2. Inscripción del cumplimiento o incumplimiento	8
1.3. El plazo	9
1.4. La reserva de dominio	9
2. El aplazamiento de pago con condición resolutoria explícita.....	10
2.1. El simple aplazamiento de pago	10
2.2. El aplazamiento con "condición resolutoria"	10
2.3. La garantía sobre varias fincas	11
2.4. Ejecución de la resolución	11
3. Cancelación de la "condición resolutoria".....	13
3.1. La carta de pago del vendedor	13
3.2. La cancelación sin pago	13
3.3. La demostración objetiva del pago	13
3.4. Caducidad de la "condición resolutoria"	14
3.5. Procedimientos judiciales	14
4. Prohibiciones de disponer en el Registro de la Propiedad.....	16
4.1. Prohibiciones legales	16
4.2. Prohibiciones judiciales o administrativas	16
4.3. Prohibiciones voluntarias en actos a título gratuito	17
4.4. Prohibiciones voluntarias en actos a título oneroso	17
5. Tanteos y retractos legales: inscripción de actos sujetos.....	18
Resumen.....	20
Actividades.....	23
Ejercicios de autoevaluación.....	23
Solucionario.....	24

Introducción

En este módulo, se estudiará el derecho inscrito sujeto a limitaciones; tal como se ha advertido desde el principio del curso, sólo se puede estudiar la dinámica de estas limitaciones, porque el estudio del fondo y contenido pertenece al derecho civil:

- Condición suspensiva y condición resolutoria, en las que debe prestarse especial atención al doble juego de ambas, tanto suspensivo como resolutorio para una u otra de las partes, y al reflejo registral de las titularidades resultantes.
- Aplazamiento del pago del precio y su reflejo registral sin garantía o con la garantía de la compleja condición resolutoria explícita; cuyas dificultades de estudio se deben en no pequeña parte a su defectuosa denominación, porque la condición resolutoria explícita no es propiamente una condición sino una facultad resolutoria o, más exactamente, rescisoria.
- Tanteos y retractos de origen legal o voluntario y requisitos de la inscripción de las transmisiones cuando media alguno de estos derechos.

Objetivos

En este módulo didáctico encontraréis los contenidos y las herramientas imprescindibles para alcanzar los siguientes objetivos:

- 1.** Entender los distintos tipos de limitaciones a los derechos inscritos.
- 2.** Conocer los efectos de la inscripción de las distintas limitaciones del derecho inscrito.
- 3.** Dominar las características de la importante y frecuente figura del aplazamiento de pago con condición resolutoria explícita, efectos, ejercicio de la acción resolutoria y cancelación de la misma una vez realizado el pago.
- 4.** Analizar las distintas prohibiciones de disponer –legales, judiciales, administrativas o voluntarias– sus efectos con inscripción o sin ella.

1. Las condiciones en el Registro de la Propiedad

1.1. Inscripción de la condición

Las condiciones propias –suspensivas y resolutorias– tienen acceso al Registro de la Propiedad y se registran como uno de los pactos del acto o contrato que se inscribe.

Según el artículo 9 c) LH, "la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título".

Y el artículo 51.6 RH, entre los requisitos o circunstancias de la inscripción, dice que "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".

El sistema registral, de inscripción o extracto de los documentos, quiebra en este punto de las condiciones, que han de transcribirse literalmente.

Inscrito un acto bajo condición, están inscritas también las **dos titularidades** que se tratan en derecho civil: una amenazada de extinción (la del transmitente bajo condición suspensiva o la del adquirente bajo condición resolutoria) y otra expectante (la del adquirente para el caso de cumplirse la condición suspensiva o la del transmitente para el caso de cumplirse la resolutoria). Uno y otro titular pueden disponer de su respectivo derecho.

Y esa doble titularidad y esa pendencia subsisten hasta que las condiciones se cumplen o se incumplen dentro del plazo necesariamente fijado para ello.

Pero, lo mismo que en el derecho civil, debe señalarse la inadmisión de las condiciones de derecho, que no son tales condiciones, sino presupuestos o requisitos legales del acto. La Dirección General ha tenido varias ocasiones para su rechazo:

- **R. 04.12.1980:** inscripción de hipoteca naval sujeta a la condición suspensiva de impago de la obligación asegurada; se pretende aplazar el pago del impuesto hasta el cumplimiento de la condición y, por tanto, evitarlo definitivamente si la obligación no llegaba a incumplirse.
- **R. 20.11.1998:** venta de bienes en administración (por corresponder a un heredero bajo condición suspensiva), que está sujeta a autorización judicial, y se hace bajo condición suspensiva de que "se proceda a la autorización judicial exigida por la ley para esta enajenación en el plazo de un año".

Ejemplo

A vende a B un solar con la condición suspensiva de que en el plazo de un año se califique como apto para determinada edificabilidad; o bajo condición resolutoria de que no se obtenga esa calificación.

- **R. 27.02.1999:** hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones, cuando, según el recurrente, "debe entenderse que la hipoteca queda sujeta a la condición suspensiva de que se haya obtenido el oportuno dictamen de la Comisión Nacional de Mercado de Valores".

1.2. Inscripción del cumplimiento o incumplimiento

Llegado el cumplimiento o incumplimiento de la condición, queda consolidada una de las dos titularidades y claudica la otra; consolidación y claudicación que deben reflejarse en el Registro, como señala el artículo 23 LH: "El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o 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 derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse".

Nota de consolidación y nueva inscripción

La **nota de consolidación** del derecho es "marginal" o accesoria a la inscripción de transmisión y sirve para expresar que esa inscripción queda consolidada o purificada. Según el artículo 56 RH, esas notas marginales "expresarán el hecho que se trate de acreditar, el nombre y apellidos de la persona o personas que lo hubieren realizado, el documento en virtud del cual se extiendan, el pago o la exención del impuesto, y contendrán referencia al asiento de presentación del indicado documento, fecha y media firma".

Si se produce la resolución, como la finca o el derecho se habían inscrito a favor del adquirente, no basta una nota marginal, sino que es necesaria una **nueva inscripción**, de tránsito desde ese adquirente hasta el primitivo transmitente.

Ejemplo

A vende a B un solar; a B sólo le interesa si puede edificar en él, por lo que la compra se hace bajo la condición suspensiva de que se obtenga la licencia de edificación en el plazo de un año. O que X vende a Z con la misma finalidad, pero la venta se hace bajo condición resolutoria si en el plazo de un año no se obtiene la licencia. Obtenida o fallida la licencia, la operación registral será la siguiente:

- Simple nota marginal si se cumple la condición suspensiva o se incumple la resolutoria, o sea, si se obtiene la licencia; porque en ambos casos "se consuma la adquisición del derecho": el adquirente bajo condición suspensiva (B) adquiere definitivamente y el adquirente bajo condición resolutoria (Z) ve desaparecer la amenaza de resolución.
- Y por nueva inscripción si se incumple la condición suspensiva o se cumple la resolutoria, o sea, si pasa el año sin concederse la licencia; porque en ambos casos opera un efecto resolutorio de la transmisión, "la resolución o rescisión llega a verificarse": en la condición suspensiva, el transmitente consolida su titularidad (A) y el adquirente pierde sus expectativas (B); y en la resolutoria, el transmitente readquiere su derecho (X) y el adquirente lo pierde definitivamente (Z).

(Obsérvese que, en ambos casos, se habla asépticamente de los efectos de la condición, pero la "consolidación", la "amenaza resolutoria", la "readquisición", la "pérdida de expectativas" no siempre coinciden con los deseos o intereses de cada una de las partes).

Para obtener la nota o la nueva inscripción, deberá presentarse el documento que acredite el cumplimiento o incumplimiento de la condición.

1.3. El plazo

También son inscribibles las transmisiones o constituciones de derechos a plazo (el caso más frecuente puede ser el usufructo temporal).

En ese caso, también surgen las **dos titularidades** –claudicante y expectante–, siquiera la certeza de que el plazo llegará y eliminar la incertidumbre de las situaciones condicionales; y también procederá la nota o la inscripción antes vistas. Pero la prueba será mucho más fácil, aunque, en la mayoría de los casos, no se necesitará prueba alguna, pues el transcurso de un plazo es evidente. La Dirección General ha reiterado la innecesidad de justificar las circunstancias negativas en los casos en que entra en juego un plazo; esa doctrina se encuentra ya en R. 18.05.1865, y se reiteró después a lo largo de más de un siglo.

1.4. La reserva de dominio

En ocasiones, lo que pactan el transmitente y el adquirente es la reserva del dominio por el primero hasta un determinado momento (generalmente hasta el pago del precio, con lo que más que una verdadera reserva es una garantía).

En este caso, es dudoso si el acto puede ser inscrito, puesto que no parece que haya una transmisión de dominio¹, pura ni condicional, que sería inscribibles, sino sólo una obligación de transmitir en el futuro², que no lo sería.

Sin embargo, la práctica suele tratar la venta con reserva **como una venta sujeta a condición suspensiva** (en la que, por cierto, tampoco hay ninguna transmisión de presente), e inscribible por tanto³.

Consulta recomendada

Ved, por ejemplo, R. 31.01.2008 en BOE 05.03.2008.

⁽¹⁾Art. 2 LH

⁽²⁾Art. 9 RH

⁽³⁾Art. 23 LH

2. El aplazamiento de pago con condición resolutoria explícita

2.1. El simple aplazamiento de pago

Según el artículo 11 LH, "la expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. 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".

De manera que, en principio, la mera constancia en una inscripción de compraventa de que el precio está aplazado en todo o en parte no afecta al tercer adquirente de la finca. Aquel aplazamiento provocará las acciones pertinentes entre vendedor y comprador, pero no afectará a la finca.

Ejemplo

A vende a B; en la venta, y en su inscripción, se hace constar que una parte del precio queda aplazada para pagarse en el plazo de un año; B vende a C, que inscribe. Llegado el momento del pago, si B no cumple, A podrá reclamar de B el pago o la indemnización sustitutoria de la resolución; pero no tiene ninguna acción contra C ni contra la finca.

2.2. El aplazamiento con "condición resolutoria"

El artículo 11 LH, tras establecer esa ineficacia frente a tercero del simple aplazamiento del precio, añade: "... a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita". De manera que, aparte de la hipoteca, que puede garantizar ésta o cualquier otra obligación⁴, **la forma de hacer eficaz frente a tercero el derecho al cobro del precio** en la compraventa es la condición resolutoria explícita, o sea, el pacto al que se refiere incidentalmente el artículo 1504 Cc, consistente en estipular que, "por falta de pago del precio en el tiempo convenido, tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato".

⁽⁴⁾Art. 105 LH

En el anterior ejemplo, supóngase que A vende a B y el pago del precio aplazado se garantiza con "condición resolutoria"; B vende a C, que inscribe. Llegado el momento del pago, si B no cumple, A podrá pedir la resolución de la compraventa y recuperar la finca; se extinguirá el derecho de C. Obsérvese que C no puede alegar su carácter de tercero protegido por el artículo 34 LH, porque la resolución tiene lugar por virtud de causas que constaban en el Registro; pero obsérvese también que C no está obligado a pagar, ni se pueden perseguir para el pago otros bienes de C; pero si no paga, perderá la finca.

2.3. La garantía sobre varias fincas

El artículo 11 LH dice que "en ambos casos [de hipoteca o de condición resolutoria], si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas". La exigencia busca la perfecta información del tercero que se interese por una de las fincas; el Registro debe informarle sin ambigüedad de cuál es la responsabilidad que le afecta, con independencia de otras fincas en las que no tiene interés.

La cláusula de distribución

Como se ha visto, la distribución sólo es necesaria para la inscripción del contrato, pero no para su validez. Y aún puede decirse más: para la inscripción no es necesario distribuir entre todas las fincas el precio total, sino sólo la parte que queda aplazada; de manera que puede convenirse un precio único, una parte única que se confiesa pagada, y una parte aplazada que se distribuye.

2.4. Ejecución de la resolución

Llegado el caso de incumplimiento, el vendedor puede optar por la resolución; para lo cual debe seguir un camino que no es precisamente sencillo:

1) Requerimiento

Según el artículo 1504 Cc, primero habrá de requerir al comprador de resolución, "judicialmente o por acta notarial"; lo que hoy se entiende como una notificación que el vendedor hace al comprador de su decisión de resolver.

2) Ejercicio de la acción

Después del requerimiento, el vendedor puede pedir la resolución, judicialmente si el comprador no la consiente:

a) El inaceptable sistema reglamentario

El artículo 59 RH, quizá ofuscado por la categórica redacción del artículo 1504 Cc, estableció un sistema demasiado expeditivo, por simple requerimiento:

"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".

De manera que parece bastar la notificación del vendedor de que opta por la resolución, para la nueva inscripción de la finca a su favor; pero el sistema es inaplicable, como contrario a la ley y la Constitución:

- Es contrario a la ley, a la recta interpretación de los textos del Código civil y de la Ley Hipotecaria, según los cuales el vendedor opta por la resolución y el juez la decreta; contrario también a los criterios jurisprudenciales.
- Es también inaplicable como **contrario al artículo 24.1 CE**, cuando proclama que todas las personas "tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión". Ante el texto constitucional, no resulta mínimamente defendible que el vendedor pueda decidir por sí que el comprador no ha pagado y cancelar la inscripción de éste sin su consentimiento.
- Hay un solo caso en que se puede resolver sin acudir a los tribunales, el de conformidad de las partes: cuando el vendedor y el comprador están de acuerdo en la re-

solución, y no hay terceros; o cuando, habiéndolos, también esos terceros están de acuerdo. Y así, la R. 29.12.1982 declaraba que "si al hacer el 'requerimiento' no se allana el requerido al mismo, sino que se opone categóricamente a él, a tal resolución contractual no se puede dar eficacia sin que sea estimada y declarada por los tribunales, y es mediante esta declaración, cuando no existe conformidad de las partes, como debe obtenerse y producirse la declaración resolutoria".

b) La resolución debe ser judicial

El reglamento olvidó que, según el artículo 1124 Cc, "el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución" y, tras la elección de esta última, "el tribunal decretará la resolución". De manera que, como resulta de la doctrina de la R. 29.12.1982, salvo el caso de allanamiento del comprador (sin existencia de terceros), la resolución debe ser estimada y declarada por los tribunales.

c) Es necesaria la consignación de cantidades que deben devolverse

Además, resulta necesario para instar la resolución, y la cancelación de derechos posteriores, la consignación de las cantidades que el vendedor haya de devolver como consecuencia de la resolución. Según el artículo 175.6 RH, "si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación (se refiere al documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y a la justificación de que se ha consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto)".

Los terceros tienen derecho a esa cantidad, en una especie de subrogación real: A vende a B en un precio 10, del que recibe la 6, y quedan aplazados con garantía de "condición resolutoria" 4; B vende a C; ante el impago del precio, A resuelve; está obligado a devolver los 6 que recibió, que debe consignar a disposición de C.

3. Cancelación de la "condición resolutoria"

Una vez realizado el pago, y a veces sin él, procederá la cancelación de la condición resolutoria; esto puede hacerse por distintos sistemas.

3.1. La carta de pago del vendedor

La forma ordinaria (aunque estadísticamente se vaya convirtiendo en excepcional) de hacer constar el pago del precio aplazado es la escritura de carta de pago otorgada por el propio vendedor (o la escritura de pago, si se quiere evitar la redundancia "escritura de carta").

3.2. La cancelación sin pago

También cabe que el vendedor, aun sin haber cobrado el precio, consienta la cancelación de la "condición resolutoria", de manera que se extinga la garantía pero subsista el crédito, de la misma forma que el acreedor hipotecario puede cancelar la hipoteca y subsistir el crédito como crédito personal.

3.3. La demostración objetiva del pago

La frecuencia de "condiciones resolutorias" de difícil cancelación –por desaparición de vendedores ya fallecidos, sociedades extinguidas, extranjeros ausentes o, en cualquier caso, desinteresados de la cancelación una vez que han cobrado– forzó a la práctica a buscar nuevos caminos; la pauta podía encontrarse en el artículo 79 LH, según el cual "podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado".

Este artículo permitía solicitar la cancelación si se acreditaba al registrador de la Propiedad de forma objetiva e indudable el hecho del pago.

Y el caso más representativo de "demostración objetiva del hecho del pago", y el primero en forzar una jurisprudencia registral que constituye su única regulación, es el acta notarial acreditativa de la tenencia por el comprador de las letras de cambio representativas del precio aplazado.

Resolución 30.05.80

La Resolución 30.05.1980 fue su carta de naturaleza; planteaba el problema: "Si es posible extender el asiento de cancelación adecuado, sin el consentimiento del acreedor, en caso de venta de inmueble con precio aplazado y "condición resolutoria explícita", mediante la presentación en el Registro del acta notarial en la que se acredita por el deudor haber satisfecho la totalidad de la cantidad aplazada de pago al tener en su poder las letras de cambio que se reseñaron en la escritura de compraventa y en la que no se previno ninguna cláusula por la que prestase anticipadamente su consentimiento para la cancelación dicho acreedor"; y daba la solución: "Siempre que aparezca debidamente justificado el hecho de este pago que arrastra como consecuencia la extinción del derecho de crédito

del acreedor, habrá de practicarse la nota marginal cancelatoria a que se refiere el artículo 23 LH sin necesidad de consentimiento de dicho acreedor, cuando se den las circunstancias exigidas en el artículo 82.2 LH"; y no deja de hacer una referencia comparativa al artículo 156 LH (cancelación de hipoteca en garantía de obligaciones).

Inutilización de las letras

El artículo 156 LH exige, para la cancelación de hipotecas en garantía de títulos al portador (y lo mismo hay que entender en títulos a la orden), que éstos queden debidamente inutilizados; si el procedimiento cancelatorio de la "condición resolutoria explícita" se basa en una aplicación analógica de aquel artículo, habría que entender exigible el mismo requisito de inutilización. La necesidad de ese requisito fue negada en un principio debido a las diferencias existentes entre la "condición" y la hipoteca (la hipoteca cambiaria, y, en general, la hipoteca en garantía de títulos endosables o al portador, se constituye en favor del que, como último tenedor, la ejecute; en cambio, la "condición resolutoria" garantiza, no el pago de la letra, sino el pago del precio; y no a cualquier tenedor, sino precisamente al vendedor). Pero en realidad, la inutilización de las letras no sólo es conveniente y aconsejable para el comprador, para impedir que por un descuido puedan entrar en el tráfico. Es también necesaria, para evitar el peligro de que, puestas de nuevo en circulación las letras, puedan volver al vendedor por vía de regreso, y éste se encuentre con que, en definitiva, no ha cobrado y sin embargo se ha extinguido la garantía resolutoria; nunca se puede distinguir entre pagar una letra o comprarla; en puridad, no puede decirse que se ha pagado (y no comprado) hasta que se inutiliza. Tal vez por estas consideraciones, una corriente doctrinal dentro de la práctica jurídica vino sosteniendo que era necesaria la inutilización de las letras cuando éstas se pagaban antes del vencimiento; porque entonces es más evidente el peligro de regreso cambiario; pero ese peligro existe incluso cuando el acta de cancelación se requiera después del vencimiento de las letras⁵; y ese regreso también puede existir después del vencimiento e incluso después del perjuicio de las letras, por la vía civil del artículo 1529 Cc. Aún podría discutirse si el vendedor que paga las letras en vía de regreso o de evicción recupera su facultad resolutoria, pero esa y otras cuestiones escapan a las posibilidades de esta obra.

Otros medios de cancelación

Tal vez cabría imaginar otras formas de hacer constar la extinción de la condición por demostración del pago cuando no hayan mediado letras de cambio; por ejemplo, por ingreso en cuenta bancaria del vendedor, si se hubiese previsto en la compraventa que el pago se haría de esa forma y que los ingresos en esa cuenta se imputarían siempre al pago del precio aplazado de esa finca.

3.4. Caducidad de la "condición resolutoria"

Se habla de caducidad de la condición cuando, al pactarla, se establece un plazo máximo para su ejercicio, de tal forma que el vendedor consiente que, transcurrido dicho plazo, el comprador pueda pedir por sí solo la constancia registral de extinción de la "condición"; cuando la ley establece el plazo de duración del asiento, transcurrido el cual puede ser cancelada. Uno y otro supuestos se regulan en el artículo 82.5 LH.

3.5. Procedimientos judiciales

Existen dos tipos de procedimiento por los que puede obtenerse también la cancelación de una "condición resolutoria explícita":

1) El expediente de liberación de cargas

⁽⁵⁾Ved arts. 50 y 51 L. 19/16.07.1985, Cambiaria y del Cheque

Nota

Los artículos 177 RH y 82.5 LH se han tratado en el módulo 5, a propósito de la liberación de cargas.

Su aplicación a la "condición resolutoria" es en la actualidad muy limitada, pues, transcurridos 5 años o el plazo especial de prescripción (en que se basa también el expediente), puede pedirse más fácilmente y directamente la cancelación por caducidad.

2) El juicio declarativo

Si el precio se pagó en su día, pero no se puede obtener la cancelación por los medios judiciales o extrajudiciales vistos anteriormente, deberá acudir en último término al juicio declarativo contra el vendedor o sus causahabientes.

4. Prohibiciones de disponer en el Registro de la Propiedad

El régimen legal de las prohibiciones de disponer se diversifica según su clase y origen.

4.1. Prohibiciones legales

Según el artículo 26 LH, "las [prohibiciones de disponer] establecidas por la ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio".

Efectivamente, estas prohibiciones se imponen por la fuerza imperativa de la ley, sin necesidad de inscripción; en la ley adquieren una publicidad superior (al menos teóricamente) a la que le puede procurar el Registro.

Ejemplo

Las que afectan a las viviendas de protección oficial de promoción pública: según el artículo 54 RD. 3148/10.11.1978 (por el que se desarrolla el Real decreto-ley 31/31.10.1978, sobre política de vivienda). "Sólo podrán transmitirse ínter vivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas". Aunque esa limitación no esté inscrita, el Registro debería denegar la inscripción de cualquier acto que la contravenga.

4.2. Prohibiciones judiciales o administrativas

Según el mismo artículo 26 LH, las prohibiciones de disponer "que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva"; y, en efecto, el artículo 42 LH, cuando enumera las anotaciones preventivas, señala entre ellas la practicada a favor del "que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles".

El efecto típico de estas anotaciones es el cierre del Registro a los actos de disposición posteriores, según el artículo 145 RH:

- "Impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación hubiera realizado posteriormente a ésta su titular". Se discute doctrinalmente si el cierre comprende sólo los actos realizados por el titular, o también los actos forzosos. La resolución de 22 de febrero de 1989 consideró que la prohibición de disponer no cierra el registro a las enajenaciones forzosas por entender que, en caso de conflicto entre prohibición

de disponer y el principio de responsabilidad patrimonial universal consagrado en el artículo 1911 Cc, debe prevalecer este último.

- "Pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación". Ya sean voluntarios (cumplimiento de una opción concedida) como forzosos (ejecución de un embargo o una hipoteca anteriores); estos actos son de rango preferente a la anotación de prohibición de disponer y, no sólo no tienen que respetarla, sino que provocarán su cancelación.

4.3. Prohibiciones voluntarias en actos a título gratuito

Según el artículo 26.3 LH, las prohibiciones "impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, **serán inscribibles** siempre que la legislación vigente reconozca su validez". En principio, "la legislación vigente" no cuestiona la validez de estas prohibiciones, de manera que suelen ser inscribibles y, una vez inscritas, cierran el Registro a los actos contrarios; pero esa eficacia no es absoluta.

Ejemplo

Aun así, la eficacia de estas prohibiciones es muy dudosa cuando no benefician a nadie ni legitiman a nadie para impugnar el acto contrario; por ejemplo, si el causante A impone la prohibición de disponer a sus únicos herederos B y C hasta que cumplan una determinada edad, esos herederos parecen libres para, de común acuerdo, adjudicarse los bienes como libres, ya que son los únicos continuadores jurídicos de la personalidad del causante; si venden a D, podría entenderse que la compraventa estaba viciada, pero lo cierto es que no habría nadie legitimado para la acción de impugnación; ni siquiera los eventuales herederos de B y C, que están obligados a respetar los actos de sus causantes.

4.4. Prohibiciones voluntarias en actos a título oneroso

El artículo 27 LH dice que "las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, **no tendrán acceso al Registro**, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento". Se refiere a las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos que no sean a título gratuito, o sea, en actos y contratos a título oneroso; en estos actos no se explica que haya un interés legítimo, sino más bien lo contrario; por eso, por entender que atentan al principio de libertad de la propiedad, son vistas con disfavor por la legislación hipotecaria.

Ejemplo

El banco que vende un local a un charcutero y prohíbe vender, para asegurarse de que ese local se destinará a charcutería y no a otro banco que le haga la competencia.

Garantía de la prohibición

El cumplimiento de la prohibición puede garantizarse "mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real". Pero esa garantía es más teórica que real, porque la hipoteca o la garantía real sólo puede garantizar los daños que se produzcan por el incumplimiento y no el cumplimiento mismo; los supuestos daños ordinariamente no se producirán nunca; y si el daño no se produce, cualquier pretensión de indemnización por parte del acreedor supondría un laudemio, o premio de enajenación, abstracto, desligado de una relación causal; un enriquecimiento injusto, en definitiva, que, como tal, debe ser rechazado.

5. Tanteos y retractos legales: inscripción de actos sujetos

En general, los tanteos y retractos legales son limitaciones del dominio, casi institucionales, que surten efectos contra tercero **sin necesidad de inscripción**; lo mismo que de las prohibiciones de disponer del artículo 26 LH, podría decirse que "las establecidas por la ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio". Porque, en efecto, el artículo 37 LH, después de establecer que "las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, exceptúa el caso de las de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen". De manera que, cuando surja el acto dispositivo que da origen a uno de estos derechos, el titular no tiene que preocuparse de inscribirlo, sino de ejercitarlo, para lo que tiene en general un plazo breve; y, ante la eventualidad de que surja un tercero al que su acción pudiera no afectarle, debe preocuparse también de tomar anotación preventiva de la demanda.

Ejemplo

A vende a B una finca rústica de cabida inferior a una hectárea; Z, colindante, tiene un derecho de retracto según el artículo 1523 Cc; pero, según el 1524 Cc, "no podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de 9 días contados desde la inscripción en el Registro"; si B se niega a reconocer el derecho de Z y otorgarle la escritura correspondiente, Z debe demandarlo en juicio ordinario, interponiendo la demanda dentro de esos 8 días; y tomar anotación preventiva, porque, si no lo hace, y B vende a C, la demanda no surtirá efecto en contra de C; tendría que demandar a éste de nuevo, en nueva acción de retracto, y luego a D, y así sucesivamente; y aun podría fracasar su intento si C o D fueran también colindantes, o comuneros o arrendatarios.

Pero el que no se necesite inscribir los retractos legales no significa que queden absolutamente al margen del Registro; la ley utiliza el Registro de la Propiedad con dos distintas finalidades, según la clase de retracto:

- Unas veces, simplemente, hace arrancar la acción de retracto (no la tanteo, evidentemente) de la inscripción de la transmisión en el Registro, cuando el retrayente no hubiera tenido de otra forma conocimiento de la transmisión; pero al Registro no le corresponde ninguna función de control sobre el derecho de los retrayentes. Así ocurre, por ejemplo, en los retractos de comuneros y de colindantes⁶ o en el enfitéutico⁷.
- Otras, se encomienda al Registro de la Propiedad el **control de las notificaciones** necesarias para el ejercicio de los derechos de preferente adquisición. Por ejemplo, para el tanteo y retracto arrendaticios urbanos, el artículo 25.5 LAU dice que "para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los

⁽⁶⁾Art. 1534 Cc

⁽⁷⁾Art. 1638 Cc

⁽⁸⁾Arts. 25.5 LAU y 22 LAR

apartados anteriores" (el mismo régimen, en arrendamiento para uso distinto de vivienda, en el art. 31 LAU); y el artículo 22.4 LAR: "Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición ínter vivos de fincas rústicas arrendadas deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior". Y en ambos casos, si la finca no está arrendada, el transmitente debe declararlo así, bajo pena de falsedad⁸. Estos son los dos casos más frecuentes de tanteos y retractos legales en el tráfico inmobiliario.

Resumen

Las condiciones suspensivas y resolutorias tienen acceso al Registro de la Propiedad y se registran como uno de los pactos del acto o contrato que se inscribe. Inscrito un acto bajo condición, están inscritas también las dos titularidades, claudicante y expectante.

En caso de cumplimiento de la condición, queda consolidada una de las dos titularidades y se extingue la otra; consolidación y extinción que deben reflejarse en el Registro.

Son también inscribibles las transmisiones o constituciones de derechos a plazo; surgen igualmente en este caso las dos titularidades a que se ha hecho referencia, aunque la constatación del plazo elimina la incertidumbre que pesa sobre las situaciones condicionales.

Resulta en cambio dudoso si pueden ser objeto de inscripción las ventas con reserva de dominio, si bien la posición mayoritaria en la doctrina actual es partidaria de su inscripción.

La mera constancia en una inscripción de compraventa de que el precio está aplazado, en todo o en parte, no afecta al tercer adquirente de la finca; provocará las acciones pertinentes entre vendedor y comprador, pero no afectará a la finca. Con dos excepciones: que el aplazamiento haya sido garantizado con hipoteca o con condición resolutoria explícita.

Si el aplazamiento del precio garantizado con hipoteca o condición resolutoria afecta a dos o más fincas, el Registro reflejará la responsabilidad que afecta a cada una de ellas.

La ejecución de la resolución por incumplimiento exige previo requerimiento al comprador, ya sea judicialmente o por acta notarial. Una vez practicado el requerimiento, el vendedor deberá acudir a los tribunales salvo que exista conformidad entre las partes y con terceros, de existir éstos.

La cancelación de la condición resolutoria puede hacerse por varios sistemas:

- Carta de pago del vendedor.
- La cancelación sin pago.
- La demostración objetiva del pago.
- Caducidad convencional de la "condición resolutoria".
- Caducidad legal.

- Procedimientos judiciales: expediente de liberación de cargas y juicio declarativo.

Existen distintas clases de prohibiciones de disponer:

- Prohibiciones legales, que producen efectos sin necesidad de inscripción.
- Prohibiciones judiciales o administrativas, que son objeto de anotación preventiva.
- Prohibiciones voluntarias en actos a título gratuito, que son en principio inscribibles.
- Prohibiciones voluntarias en actos a título oneroso, que no son inscribibles.

Los tanteos y retractos legales son, por regla general, limitaciones del dominio que surten efectos contra tercero sin necesidad de inscripción; pero ello no significa que queden absolutamente al margen del Registro; y así, la ley utiliza el Registro de la Propiedad con dos distintas finalidades, según la clase de retracto:

- Como punto de partida de la acción de retracto de la inscripción de la transmisión en el Registro; ello ocurre en los retractos de comuneros y de colindantes o en el enfitéutico.
- Como control de las notificaciones necesarias para el ejercicio de los derechos de preferente adquisición. Por ejemplo, para el tanteo y retracto en arrendamientos rústicos y urbanos.

Actividades

1. Para comprender los distintos medios de demostración objetiva del pago con finalidad cancelatoria de la condición resolutoria, leed la R. 30.05.1980 (BOE 10.07.1980) y los artículos 79 y 156 LH.

2. Haced un esquema de las clases de prohibiciones de disponer a partir del texto de los artículos 26 y 27 LH.

Ejercicios de autoevaluación

1. ¿Qué titularidades hay pendientes en una compraventa sujeta a condición resolutoria?
2. ¿Qué asientos proceden si se cumple la condición resolutoria? ¿Y si se incumple?
3. Si está inscrita la venta de una finca con precio aplazado, ¿responde de ese precio el tercero que la adquiere?
4. ¿Es inscribible la compraventa con reserva de dominio?
5. ¿Qué debe hacer el vendedor si no se paga el precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita?
6. Si se constituye garantía sobre varias fincas, ¿el precio aplazado podrá determinarse de manera global?
7. ¿Qué prohibiciones de disponer no pueden tener acceso al Registro?

Solucionario

Ejercicios de autoevaluación

1. Una titularidad amenazada de extinción –la del comprador–, y otra expectante: la del vendedor.
2. Si se cumple la condición y la resolución o rescisión llega a verificarse, se hará constar en el Registro mediante una nueva inscripción a favor del antiguo vendedor; si se incumple, la consolidación del derecho del comprador se hará constar en el Registro por medio de una nota marginal.
3. No; salvo que esté garantizado con hipoteca o condición resolutoria, en cuyo caso no es que responda el tercero, sino que tendrá que pagar si quiere evitar la pérdida de la finca.
4. Es dudoso: si se trata como venta sujeta a condición suspensiva, resultaría inscribible (art. 23 LH); si no, no podría inscribirse, porque no hay transmisión del derecho real, sino obligación de transmitirlo.
5. La ley exige que requiera al comprador de resolución, judicialmente o por acta notarial. Después, si el comprador no se allana a la resolución, deberá pedirla judicialmente.
6. No; deberá determinarse el precio aplazado correspondiente a cada una de las fincas, para información a terceros que puedan estar interesados en alguna de ellas de manera individual.
7. Las establecidas en actos a título oneroso.