
Diverses limitacions del dret inscrit

PID_00265025

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Temps mínim de dedicació recomanat: 2 hores





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propietat. Notari. Llicenciat en Humanitats per la UOC.

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propietat de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Marian Gili Saldaña (2019)

Segona edició: setembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Tots els drets reservats
© d'aquesta edició, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realització editorial: FUOC

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.

Índex

Introducció	5
Objectius	6
1. Les condicions en el Registre de la Propietat	7
1.1. Inscripció de la condició	7
1.2. Inscripció del compliment o incompliment	8
1.3. El termini	8
1.4. La reserva de domini	9
2. L'ajornament de pagament amb condició resolutòria explícita	10
2.1. El simple ajornament de pagament	10
2.2. L'ajornament amb "condició resolutòria"	10
2.3. La garantia sobre diverses finques	11
2.4. Execució de la resolució	11
3. Cancel·lació de la "condició resolutòria"	13
3.1. La carta de pagament del venedor	13
3.2. La cancel·lació sense pagament	13
3.3. La demostració objectiva del pagament	13
3.4. Caducitat de la "condició resolutòria"	14
3.5. Procediments judicials	14
4. Prohibicions de disposar en el Registre de la Propietat	16
4.1. Prohibicions legals	16
4.2. Prohibicions judicials o administratives	16
4.3. Prohibicions voluntàries en actes a títol gratuït	17
4.4. Prohibicions voluntàries en actes a títol onerosos	17
5. Tempteigs i retractes legals: inscripció d'actes subjectes	18
Resum	20
Activitats	23
Exercicis d'autoavaluació	23
Solucionari	24

Introducció

En aquest mòdul s'estudia el dret inscrit subjecte a limitacions. Tal com s'ha advertit des del principi del curs, només es pot estudiar la dinàmica d'aquestes limitacions, perquè l'estudi del fons i el contingut pertany al dret civil:

- Condició suspensiva i condició resolutòria, en què s'ha de prestar especial atenció al doble joc de totes dues, tant suspensiu com resolutori per a una o altra de les parts, i al reflex registral de les titularitats resultants.
- Ajornament del pagament del preu i el seu reflex registral sense la garantia o amb la garantia de la complexa condició resolutòria explícita. Les seves dificultats d'estudi es deuen en gran manera a la seva denominació defectuosa, perquè la condició resolutòria explícita no és pròpiament una condició sinó una facultat resolutòria o, més exactament, rescissòria.
- Temptejos i retractes d'origen legal o voluntari i requisits de la inscripció de les transmissions quan intervé algun d'aquests drets.

Objectius

En aquest mòdul didàctic trobareu els continguts i les eines imprescindibles per a assolir els objectius següents:

- 1.** Entendre els diferents tipus de limitacions als drets inscrits.
- 2.** Conèixer els efectes de la inscripció de les diverses limitacions del dret inscrit.
- 3.** Dominar les característiques de la important i freqüent figura de l'ajornament de pagament amb condició resolutòria explícita, efectes, exercici de l'acció resolutòria i cancel·lació d'aquesta una vegada efectuat el pagament.
- 4.** Analitzar les diferents prohibicions de disposar –legals, judicials, administratives o voluntàries– els seus efectes amb inscripció o sense.

1. Les condicions en el Registre de la Propietat

1.1. Inscripció de la condició

Les condicions pròpies –suspensives i resolutòries– tenen accés al Registre de la Propietat i es registren com un dels pactes de l'acte o contracte que s'hi inscriu.

Segons l'article 9 c) LH, "la inscripció contindrà les circumstàncies següents: (...) c) La naturalesa, extensió i condicions, suspensives o resolutòries, si n'hi hagués, del dret que s'inscriu, i el seu valor quan constés en el títol".

I l'article 51.6 RH, entre els requisits o les circumstàncies de la inscripció, diu que "per a fer conèixer l'extensió del dret que s'hi inscriu s'ha de fer l'expressió circumstanciada de tot el que, segons el títol, determini el mateix dret o limiti les facultats de l'adquirent, i s'han de copiar literalment les condicions suspensives resolutòries, o d'un altre ordre, que aquell estableixi".

El sistema registral, d'inscripció o extracte dels documents, trenca en aquest punt de les condicions, que s'han de transcriure literalment.

Un cop inscrit un acte sota una condició, també estan inscrites les **dues titularitats** de què es tracta en dret civil: una d'amenaçada d'extinció (la del transmissor sota la condició suspensiva o la de l'adquirent sota la condició resolutòria) i una altra d'expectant (la de l'adquirent per al cas que es compleixi la condició suspensiva o la del transmissor per al cas que es compleixi la resolutòria). Un titular i l'altre poden disposar del seu respectiu dret.

I aquesta doble titularitat i aquesta litispèndia subsisteixen fins que les condicions es compleixen o s'incomplixen dins el termini necessàriament fixat per a això.

Però, com en el dret civil, s'ha d'assenyalar la inadmissió de les condicions de dret, que no són tals condicions, sinó pressupòsits o requisits legals de l'acte. La Direcció General ha tingut diverses oportunitats per a rebutjar-ho:

- **R 04.12.1980:** inscripció d'una hipoteca naval subjecta a la condició suspensiva d'impagament de l'obligació assegurada –es pretén ajornar el pagament de l'impost fins al compliment de la condició i, per tant, evitar-ho definitivament si l'obligació no s'arribava a incomplir.
- **R 20.11.1998:** venda de béns en administració (perquè corresponen a un hereu en condició suspensiva), que està subjecta a una autorització judicial, i es fa sota la condició suspensiva que "es procedeixi a l'autorització judicial exigida per la llei per a aquesta alienació en el termini d'un any".

Exemple

A ven a B un solar amb la condició suspensiva que en el termini d'un any es qualifiqui com a apte per a una determinada edificabilitat, o amb la condició resolutòria que no s'obtingui aquesta qualificació.

- **R 27.02.1999:** hipoteca en garantia d'una emissió d'obligacions, quan, segons el recurrent, "s'ha d'entendre que la hipoteca queda subjecta a la condició suspensiva que s'hagi obtingut el dictamen oportú de la Comissió Nacional del Mercat de Valors".

1.2. Inscripció del compliment o incompliment

Arribat el compliment o incompliment de la condició, queda consolidada una de les dues titularitats i claudica l'altra. Aquesta consolidació i claudicació s'han de reflectir en el Registre, com assenyala l'article 23 LH: "El compliment de les condicions suspensives, resolutòries o rescissòries dels actes o contractes inscrits s'ha de fer constar en el Registre, o bé per mitjà d'una nota marginal, si es consuma l'adquisició del dret, o bé per una nova inscripció a favor de qui correspongui, si s'arriba a verificar la resolució o rescissió".

Nota de consolidació i nova inscripció

La **nota de consolidació** del dret és "marginal" o accessòria a la inscripció de transmissió i serveix per a expressar que aquesta inscripció queda consolidada o purificada. Segons l'article 56 RH, aquestes notes marginals han d'expressar el fet que es tracti d'acreditar, el nom i cognoms de la persona o persones que l'hagin dut a terme, el document en virtut del qual s'estenguin, el pagament o l'exempció de l'impost, i han de contenir referència a l'assentament de presentació del document indicat, data i mitja signatura.

Si es produeix la resolució, com que la finca o el dret s'havien inscrit a favor de l'adquirent, no n'hi ha prou amb una nota marginal, sinó que és necessària una **nova inscripció**, de trànsit des d'aquest adquirent fins al transmissor primitiu.

Exemple

A ven a B un solar; a B només li interessa si hi pot edificar, per la qual cosa la compra es fa amb la condició suspensiva que s'obtingui la llicència d'edificació en el termini d'un any. O que X ven a Z amb la mateixa finalitat, però la venda es fa amb la condició resolutòria si en el termini d'un any no s'obté la llicència. Obtinguda o fallida la llicència, l'operació registral és la següent:

- Simple nota marginal si es compleix la condició suspensiva o s'incompleix la resolutòria, és a dir, si s'obté la llicència; perquè en tots dos casos "es consuma l'adquisició del dret": l'adquirent sota la condició suspensiva (B) adquireix definitivament i l'adquirent sota la condició resolutòria (Z) veu desaparèixer l'amenaça de resolució.
- I mitjançant una nova inscripció si s'incompleix la condició suspensiva o es compleix la resolutòria, és a dir, si passa l'any sense que es concedeixi la llicència; perquè en tots dos casos actua un efecte resolutori de la transmissió, "la resolució o rescissió s'arriba a verificar: en la condició suspensiva, el transmissor consolida la seva titularitat (A) i l'adquirent perd les seves expectatives (B); i en la resolutòria, el transmissor readquireix el seu dret (X) i l'adquirent el perd definitivament (Z).

(Observeu que en tots dos casos es parla asèpticament dels efectes de la condició, però la "consolidació", l'"amença resolutòria", la "readquisició", la "pèrdua d'expectatives" no sempre coincideixen amb els desigs o interessos de cada una de les parts.)

Per a obtenir la nota o la nova inscripció s'ha de presentar el document que acrediti el compliment o l'incompliment de la condició.

1.3. El termini

També són inscriptibles les transmissions o constitucions de drets a termini (el cas més freqüent pot ser l'usdefruit temporal).

En aquest cas també sorgeixen les **dues titularitats**, claudicant i expectant; si més no, la certesa que el termini arribarà elimina la incertesa de les situacions condicionals. I també és procedent la nota o la inscripció vista més amunt. Però la prova és molt més fàcil i en la majoria dels casos no es necessita cap prova, ja que el transcurs d'un termini és evident. La Direcció General ha reiterat la no-necessitat de justificar les circumstàncies negatives en els casos en què entra en joc un termini. Aquesta doctrina es troba ja en la R 18.05.1865 i es va reiterar després al llarg de més d'un segle.

Consulta recomanada

Vegeu, per exemple, R 31.01.2008 en el BOE 05.03.2008.

1.4. La reserva de domini

De vegades el que pacten el transmissor i l'adquirent és la reserva del domini pel primer fins a un determinat moment (generalment fins al pagament del preu, amb la qual cosa, més que una vertadera reserva és una garantia).

En aquest cas és dubtós si l'acte pot ser inscrit, ja que no sembla que hi hagi una transmissió de domini¹, pura ni condicional, que seria inscribible, sinó només una obligació de transmetre en el futur² que no ho seria.

⁽¹⁾Art. 2 LH

⁽²⁾Art. 9 RH

Tanmateix, la pràctica sol tractar la venda amb reserva **com una venda subjecta a condició suspensiva** (en la qual, per cert, tampoc no hi ha cap transmissió de present), i per tant inscribible³.

⁽³⁾Art. 23 LH

2. L'ajornament de pagament amb condició resolutòria explícita

2.1. El simple ajornament de pagament

Segons l'article 11 LH, "l'expressió de l'ajornament del pagament no tindrà efectes en perjudici de tercer, tret que es garanteixi aquell amb hipoteca o es doni a la falta de pagament el caràcter de condició resolutòria explícita. En tots dos casos, si el preu ajornat es refereix a la transmissió de dues o més finques, es determinarà el corresponent a cadascuna d'elles".

De manera que, en principi, la mera constància en una inscripció de compravenda que el preu està ajornat en tot o en part no afecta el tercer adquirent de la finca. Aquest ajornament provoca les accions pertinents entre venedor i comprador però no afecta la finca.

Exemple

A ven a B. En la venda, i en la seva inscripció, s'hi fa constar que una part del preu queda ajornat i es pagarà en el termini d'un any. B ven a C, que inscriu. Arribat el moment del pagament, si B no compleix, A pot reclamar de B el pagament o la indemnització substitutòria de la resolució, però no té cap acció contra C ni contra la finca.

2.2. L'ajornament amb "condició resolutòria"

L'article 11 LH, després d'establir aquesta ineficàcia davant un tercer del simple ajornament del preu, hi afegeix: "[...] llevat que aquell es garanteixi amb una hipoteca o es doni a la falta de pagament el caràcter de condició resolutòria explícita". De manera que, a part de la hipoteca, que pot garantir aquesta o qualsevol altra obligació⁴, **la forma de fer eficaç davant un tercer el dret al cobrament del preu** en la compravenda és la condició resolutòria explícita, és a dir, el pacte al qual es refereix incidentalment l'article 1504 Cc, consistent a estipular que, per falta de pagament del preu en el temps acordat, té lloc de ple dret la resolució del contracte.

⁽⁴⁾Art. 105 LH

En l'exemple anterior, suposa que A ven a B i el pagament del preu ajornat es garanteix amb "condició resolutòria"; B ven a C, que inscriu. Arribat el moment del pagament, si B no compleix, A pot demanar la resolució de la compravenda i recuperar la finca, i s'extingeix el dret de C. Observeu que C no pot al·legar el seu caràcter de tercer protegit per l'article 34 LH, perquè la resolució té lloc per virtut de causes que constaven en el Registre, però observeu també que C no està obligat a pagar, ni es poden perseguir per al pagament altres béns de C; però si no paga, perdrà la finca.

2.3. La garantia sobre diverses finques

L'article 11 LH diu que "en tots dos casos [d'hipoteca o de condició resolutòria], si el preu ajornat es refereix a la transmissió de dues o més finques, s'ha de determinar el **corresponent a cada una**". L'exigència busca la informació perfecta del tercer que s'interessi per una de les finques. El Registre l'ha d'informar sense ambigüitat de quina és la responsabilitat que l'afecta, amb independència d'altres finques en les quals no té interès.

La clàusula de distribució

Com s'ha vist, la distribució només és necessària per a la inscripció del contracte, però no per a la seva validesa. I encara es pot dir més: per a la inscripció no és necessari distribuir entre totes les finques el preu total, sinó només la part que queda ajornada; de manera que es pot acordar un preu únic, una part única que es confessa pagada i una part ajornada que es distribueix.

2.4. Execució de la resolució

Arribat el cas d'incompliment, el venedor pot optar per la resolució, per a la qual cosa ha de seguir un camí que no és precisament senzill:

1) Requeriment

Segons l'article 1504 Cc, de primer ha de requerir al comprador de resolució, "judicialment o mitjançant una acta notarial", el que avui s'entén com una notificació que el venedor fa al comprador de la seva decisió de resoldre.

2) Exercici de l'acció

Després del requeriment, el venedor pot demanar la resolució, judicialment si el comprador no la consent:

a) L'inacceptable sistema reglamentari

L'article 59 RH, potser ofuscat per la redacció categòrica de l'article 1504 Cc, va establir un sistema massa expeditiu, per simple requeriment:

Si en la venda de béns immobles o drets reals s'ha estipulat que per falta de pagament del preu en el temps acordat tingui lloc de ple dret la resolució del contracte, per a verificar la nova inscripció a favor del venedor o del seu drethavent és necessari que es faci constar la notificació judicial o notarial feta al comprador pel venedor que la venda ha quedat resolta i s'hi adjunti el títol de venedor.

De manera que sembla que n'hi hagi prou amb la notificació del venedor que opta per la resolució per a la nova inscripció de la finca al seu favor; però el sistema és inaplicable, atès que és contrari a la llei i a la Constitució:

- És contrari a la llei, a la recta interpretació dels textos del Codi civil i de la Llei hipotecària, segons els quals el venedor opta per la resolució i el jutge la decreta, i també és contrari als criteris jurisprudencials.
- És també inaplicable perquè és **contrari a l'article 24.1 CE**, quan proclama que totes les persones "tenen dret a obtenir la tutela efectiva dels jutges i tribunals en l'exercici dels seus drets i interessos legítims, sense que, en cap cas, es pugui produir indefensió". Davant el text constitucional no resulta mínimament defensable que el venedor pugui decidir ell mateix que el comprador no ha pagat i cancel·lar-ne la inscripció sense el seu consentiment.
- Hi ha un sol cas en què es pot resoldre sense acudir als tribunals: el de conformitat de les parts. Quan el venedor i el comprador estan d'acord amb la resolució, i no

hi ha tercers, o quan, si n'hi ha, també aquests tercers hi estan d'acord. I així, la R 29.12.1982 declarava que "si en fer el «requeriment» no assesteix el que aquest requereix, sinó que s'hi oposa categòricament, a aquesta resolució contractual no es pot donar eficàcia sense que sigui estimada i declarada pels tribunals, i és mitjançant aquesta declaració, quan no hi ha la conformitat de les parts, com s'ha d'obtenir i produir la declaració resolutòria".

b) La resolució ha de ser judicial

El Reglament va oblidar que, segons l'article 1124 Cc, "el perjudicat pot escollir entre exigir el compliment o la resolució" i, després de l'elecció d'aquesta última, "el Tribunal ha de decretar la resolució". De manera que, de resultes de la doctrina de la R 29.12.1982, llevat del cas d'assentiment del comprador (sense existència de tercers), la resolució ha de ser estimada i declarada pels tribunals.

c) És necessària la consignació de les quantitats que s'han de tornar

A més, és necessari, per a instar la resolució i la cancel·lació de drets posteriors, la consignació de les quantitats que el venedor hagi de tornar com a conseqüència de la resolució. Segons l'article 175.6 RH, "si sobre els béns subjectes a condicions rescissòries o resolutòries s'han constituït drets reals, també se n'ha de cancel·lar la inscripció amb el mateix document, sempre que s'acrediti la consignació esmentada (es refereix al document que acrediti que s'ha rescindit o ha estat anul·lat la venda i a la justificació que s'ha consignat en un establiment bancari o caixa oficial el valor dels béns o l'import dels terminis que, amb les deduccions que siguin procedents, hagin de ser tornats)".

Els tercers tenen dret a aquesta quantitat, en una espècie de subrogació real: A ven a B en un preu 10, del qual rep 6, i queden ajornats amb garantia de "condició resolutòria" 4. B ven a C; davant l'impagament del preu, A resol. Està obligat a tornar els 6 que va rebre, que ha de consignar a disposició de C.

3. Cancel·lació de la "condició resolutòria"

Una vegada fet el pagament, i de vegades sense aquest, és procedent la cancel·lació de la condició resolutòria. Això es pot fer per diversos sistemes.

3.1. La carta de pagament del venedor

La forma ordinària (encara que estadísticament es vagi convertint en excepcional) de fer constar el pagament del preu ajornat és l'escriptura de carta de pagament atorgada pel venedor (o l'escriptura de pagament, si es vol evitar la redundància *escriptura de carta*).

3.2. La cancel·lació sense pagament

També pot ser que el venedor, fins i tot sense haver cobrat el preu, consenti la cancel·lació de la "condició resolutòria", de manera que s'extingeixi la garantia però subsisteixi el crèdit, de la mateixa manera que el creditor hipotecari pot cancel·lar la hipoteca i subsistir el crèdit com a crèdit personal.

3.3. La demostració objectiva del pagament

La freqüència de "condicions resolutòries" de difícil cancel·lació –per desaparició de venedors ja morts, societats extingides, estrangers absents o, en qualsevol cas, desinteressats de la cancel·lació una vegada que han cobrat– va forçar a la pràctica a buscar nous camins. La pauta es podia trobar en l'article 79 LH, segons el qual "es pot demanar i s'ha d'ordenar, si escau, la cancel·lació total de les inscripcions quan també s'extingeixi per complet el dret inscrit o anotat".

Aquest article permetia sol·licitar la cancel·lació si s'acreditava al registrador de la propietat de manera objectiva i indubtable el fet del pagament.

I el cas més representatiu de "demostració objectiva del fet del pagament", i el primer a forçar una jurisprudència registral que constitueix la seva única regulació, és l'acta notarial acreditativa de la tinença per part del comprador de les lletres de canvi representatives del preu ajornat.

Resolució 30.05.80

La Resolució 30.05.1980 va ser la seva carta de naturalesa. Plantejava el problema: "Si és possible estendre l'assentament de cancel·lació adequat, sense el consentiment del creditor, en cas de venda d'immoble amb preu ajornat i condició resolutòria explícita," mitjançant la presentació en el Registre de l'acta notarial en què el deutor acredita haver satisfet la totalitat de la quantitat ajornada de pagament en tenir en el seu poder les lletres de canvi que es van ressenyar en l'escriptura de compravenda i en la qual no es va prevenir cap clàusula per la qual el creditor esmentat prestés anticipadament el seu consentiment per a la cancel·lació." I en donava la solució: "Sempre que aparegui degudament justificat el fet d'aquest pagament que arrossega com a conseqüència l'extinció del dret de crèdit del creditor, s'ha de practicar la nota marginal cancel·ladora a què es refereix l'article 23 LH,

sense necessitat de consentiment del creditor esmentat, quan es donin les circumstàncies que exigeix l'article 82.2 LH"; i no deixa de fer una referència comparativa a l'article 156 LH (cancel·lació d'hipoteca en garantia d'obligacions).

Inutilització de les lletres

L'article 156 LH exigeix per a la cancel·lació d'hipoteques en garantia de títols al portador (i el mateix cal entendre en títols a l'ordre) que aquests quedin degudament inutilitzats. Si el procediment cancel·lador de la "condició resolutòria explícita" es basa en una aplicació analògica d'aquest article, caldria entendre exigible el mateix requisit d'inutilització. La necessitat d'aquest requisit es va negar al principi a causa de les diferències existents entre la "condició" i la hipoteca (la hipoteca canviària, i, en general, la hipoteca en garantia de títols endossables o al portador, es constitueix en favor de qui, com a últim tenidor, l'executi; en canvi, la "condició resolutòria" garanteix, no el pagament de la lletra, sinó el pagament del preu; i no a qualsevol tenidor, sinó precisament al venedor). Però, en realitat, la inutilització de les lletres no solament és convenient i aconsellable per al comprador, per a impedir que per una distracció puguin entrar en el tràfic. També és necessària per a evitar el perill que, posades de nou en circulació les lletres, puguin tornar al venedor per via de tornada, i aquest es trobi que, en definitiva, no ha cobrat i tanmateix s'ha extingit la garantia resolutòria. Mai no es pot distingir entre pagar una lletra o comprar-la; en definitiva, no es pot dir que s'ha pagat (i no comprat) fins que s'inutilitza. Potser per aquestes consideracions, un corrent doctrinal dins la pràctica jurídica sostenia que era necessària la inutilització de les lletres quan aquestes es pagaven abans del venciment, perquè llavors és més evident el perill de tornada canviària. Però aquest perill existeix fins i tot quan l'acta de cancel·lació es requereix després del venciment de les lletres⁵, i aquesta tornada també pot existir després del venciment i fins i tot després del perjudici de les lletres, per la via civil que estableix l'article 1529 Cc. Encara es podria discutir si el venedor que paga les lletres en via de tornada o d'evicció recupera la seva facultat resolutòria, però aquesta i altres qüestions escapen a les possibilitats d'aquesta obra.

⁽⁵⁾Vegeu els art. 50 i 51 L19/16.07.1985, canviària i del xec

Altres mitjans de cancel·lació

Potser es podrien imaginar altres formes de fer constar l'extinció de la condició per demostració del pagament quan no hi hagi hagut lletres de canvi. Per exemple, per ingrés en el compte bancari del venedor, si s'ha previst en la compravenda que el pagament es faria d'aquesta manera i que els ingressos en aquest compte s'imputarien sempre al pagament del preu ajornat d'aquesta finca.

3.4. Caducitat de la "condició resolutòria"

Es parla de *caducitat de la condició* quan, en pactar-la, s'estableix un termini màxim per al seu exercici, de tal manera que el venedor consent que, transcorregut aquest termini, el comprador pugui demanar per si sol la constància registral d'extinció de la "condició"; o quan la llei estableix el termini de durada de l'assentament, transcorregut el qual es pot cancel·lar. L'un i l'altre supòsits es regulen en l'article 82.5 LH.

Nota

Dels articles 177 RH i 82.5 LH s'ha tractat en el mòdul 5, a propòsit de l'alliberament de càrregues.

3.5. Procediments judicials

Hi ha dos tipus de procediment pels quals es pot obtenir també la cancel·lació d'una "condició resolutòria explícita":

1) L'expedient d'alliberament de càrregues

La seva aplicació a la "condició resolutòria" és en l'actualitat molt limitada, ja que, transcorreguts cinc anys o el termini especial de prescripció (en què també es basa l'expedient), es pot demanar més fàcilment i directament la cancel·lació per caducitat.

2) El judici declaratiu

Si el preu es va pagar al seu dia, però no se'n pot obtenir la cancel·lació pels mitjans judicials o extrajudicials vistos anteriorment, s'ha d'acudir en darrer terme al judici declaratiu contra el venedor o els seus drethavents.

4. Prohibicions de disposar en el Registre de la Propietat

El règim legal de les prohibicions de disposar es diversifica segons la seva classe i origen.

4.1. Prohibicions legals

Segons l'article 26 LH, "les [prohibicions de disposar] establertes per la Llei que, sense una declaració judicial o administrativa expressa, tinguin plena eficàcia jurídica, no necessiten la inscripció separada i especial, i tenen els seus efectes com a limitacions legals del domini".

Efectivament, aquestes prohibicions s'imposen per la força imperativa de la llei, sense necessitat d'inscripció. En la llei adquireixen una publicitat superior (almenys teòricament) a la que els pot procurar el Registre.

Exemple

Les que afecten els habitatges de protecció oficial de promoció pública: segons l'article 54 RD 3148/10.11.1978 (pel qual es desplega el Reial decret llei 31/31.10.1978, sobre política d'habitatge), "només les poden transmetre entre vius en segona o successives transmissions els propietaris quan hagin transcorregut cinc anys des de la data del contracte de compravenda, i sempre que prèviament s'hagi fet efectiva la totalitat de les quantitats ajornades". Encara que aquesta limitació no estigui inscrita, el Registre hauria de denegar la inscripció de qualsevol acte que la contravingui.

4.2. Prohibicions judicials o administratives

Segons el mateix article 26 LH, les prohibicions de disposar "que tinguin l'origen immediat en alguna resolució judicial o administrativa han de ser objecte d'anotació preventiva", i en efecte l'article 42 LH, quan enumera les anotacions preventives, assenyalava entre aquestes la practicada a favor de "qui, demandant en judici ordinari el compliment de qualsevol obligació, obtingui, d'acord amb les lleis, una providència que ordeni el segrest o prohibeixi l'alienació de béns immobles".

L'efecte típic d'aquestes anotacions és el tancament del Registre als actes de disposició posteriors, segons l'article 145 RH:

- "Han d'impedir la inscripció o anotació dels actes dispositius que respecte de la finca o del dret sobre els quals hagi recaigut l'anotació hagi fet posteriorment a aquesta el seu titular." Es discuteix doctrinalment si el tancament comprèn només els actes realitzats pel titular, o també els actes forçosos. La resolució de 22 de febrer de 1989 va considerar que la prohibició de disposar no tanca el registre a les alienacions forçoses per entendre que, en cas de conflicte entre prohibició de disposar i el principi de responsabilitat patrimonial universal consagrat a l'article 1911 Cc, ha de prevaler aquest últim.

- "Però no són un obstacle perquè es practiquin inscripcions o anotacions basades en assentaments vigents anteriors al de domini o dret real objecte de l'anotació." Ja siguin voluntaris (compliment d'una opció concedida) o forçosos (execució d'un embargament o una hipoteca anteriors). Aquests actes són d'un rang preferent a l'anotació de prohibició de disposar i, no solament no l'han de respectar, sinó que en provoquen la cancel·lació.

4.3. Prohibicions voluntàries en actes a títol gratuït

Segons l'article 26.3 LH, les prohibicions "imposades pel testador o donant en actes o disposicions d'última voluntat, capitulacions matrimonials, donacions i altres actes a títol gratuït **són inscriptibles** sempre que la legislació vigent en reconegui la validesa". En principi, "la legislació vigent" no qüestiona la validesa d'aquestes prohibicions, de manera que solen ser inscriptibles i, una vegada inscrites, tanquen el Registre als actes contraris; però aquesta eficàcia no és absoluta.

Exemple

Tot i així, l'eficàcia d'aquestes prohibicions és molt dubtosa quan no beneficien ningú ni legitimen ningú per a impugnar l'acte contrari; per exemple, si el causant A imposa la prohibició de disposar els seus únics hereus B i C fins que compleixin una determinada edat, aquests hereus semblen lliures per a adjudicar-se, de comú acord, els béns com a lliures, ja que són els únics continuadors jurídics de la personalitat del causant. Si ven D, es podria entendre que la compravenda estava viciada, però el cert és que no hi hauria ningú legitimat per a l'acció d'impugnació; ni tan sols els eventuals hereus de B i C, que estan obligat a respectar els actes dels seus causants.

4.4. Prohibicions voluntàries en actes a títol oneros

L'article 27 LH diu que "les prohibicions de disposar que tinguin l'origen en actes o contractes dels no compresos en l'article anterior, no tenen **accés al Registre**, sense perjudici que mitjançant una hipoteca o qualsevol altra forma de garantia real se n'asseguri el compliment". Es refereix a les prohibicions de disposar que tinguin l'origen en actes que no siguin a títol gratuït, és a dir, en actes i contractes a títol oneros. En aquests actes no s'explica que hi hagi un interès legítim, sinó més aviat al contrari; per això, perquè s'entén que atempten contra el principi de llibertat de la propietat, són vistes amb desfavor per la legislació hipotecària.

Exemple

El banc que ven un local a un xarcuter i prohibeix vendre, per a assegurar-se que aquest local es destinarà a xarcuteria i no a un altre banc que li faci la competència.

Garantia de la prohibició

El compliment de la prohibició es pot garantir "mitjançant una hipoteca o qualsevol altra forma de garantia real". Però aquesta garantia és més teòrica que real, perquè la hipoteca o la garantia real només pot garantir els danys que es produeixin per l'incompliment i no el compliment mateix. Els suposats danys ordinàriament no es produiran mai i, si el dany no es produeix, qualsevol pretensió d'indemnització per part del creditor suposaria un lluisme, o un premi d'alienació, abstracte, deslligat d'una relació causal; un enriquiment injust, en definitiva, que, com a tal, ha de ser rebutjat.

5. Tempteigs i retractes legals: inscripció d'actes subjectes

En general, els tempteigs i retractes legals són limitacions del domini, gairebé institucionals, que tenen efectes contra un tercer **sense necessitat d'inscripció**. Com en el cas de les prohibicions de disposar de l'article 26 LH, es podria dir que "les establertes per la Llei que, sense declaració judicial o administrativa expressa, tinguin plena eficàcia jurídica, no necessiten una inscripció separada i especial, i tenen els seus efectes com a limitacions legals del domini". Perquè, en efecte, l'article 37 LH, després d'establir que "les accions rescissòries, revocatòries i resolutòries no es donen contra un tercer que hagi inscrit els títols dels seus respectius drets, excepte el cas de les de retracte legal, en els casos i termes que les lleis estableixen". De manera que, quan sorgeixi l'acte dispositiu que dona origen a un d'aquests drets, el titular no s'ha de preocupar d'inscriure'l, sinó d'exercir-lo, per a la qual cosa té en general un termini breu. I, davant l'eventualitat que sorgeixi un tercer al qual pugui no afectar la seva acció, s'ha de preocupar també de prendre anotació preventiva de la demanda.

Exemple

A ven a B una finca rústica de cabuda inferior a una hectàrea. Z, límitrof, té un dret de retracte segons l'article 1523 Cc; però, segons l'article 1524 Cc, "només es pot exercir el dret de retracte legal dins un termini de nou dies, a comptar de la inscripció en el Registre". Si B es nega a reconèixer el dret de Z i atorgar-li l'escriptura corresponent, Z l'ha de demandar en judici ordinari, i interposar la demanda dins d'aquells vuit dies, i prendre anotació preventiva, perquè, si no ho fa, i B ven a C, la demanda no té efecte en contra de C. Hauria de demandar-lo de nou, en una nova acció de retracte, i després a D, i així successivament; i fins i tot podria fracassar el seu intent si C o D fossin també límitrofs, o comuns o arrendataris.

Però el fet que no es necessiti inscriure els retractes legals no significa que quedin absolutament al marge del Registre. La Llei utilitza el Registre de la Propietat amb dues finalitats diferents, segons la classe de retracte:

- Unes vegades, simplement, fa arrencar l'acció de retracte (no la de tempteig, evidentment) de la inscripció de la transmissió en el Registre, quan qui retreu no ha tingut de cap altra manera coneixement de la transmissió. Però al Registre no li correspon cap funció de control sobre el dret dels que recreen. Així passa, per exemple, en els retractes de comuns i de límitrofs⁶ o en l'emfitèutic⁷.
- D'altres, s'encomana al Registre de la Propietat el **control de les notificacions** necessàries per a l'exercici dels drets d'adquisició preferent. Per exemple, per al tempteig i retracte dels arrendaments urbans, l'article 25.5 LAU diu que "per a inscriure en el Registre de la Propietat els títols de venda d'habitatges arrendats s'ha de justificar que han tingut lloc, en els seus respectius casos, les notificacions que preveuen els apartats anteriors" (el

⁽⁶⁾Art. 1534 Cc

⁽⁷⁾Art. 1638 Cc

mateix règim, en arrendament per a un ús diferent d'habitatge, en l'art. 31 LAU); i l'art. 22.4 LAR: "Per a inscriure en el Registre de la Propietat els títols d'adquisició entre vius de finques rústiques arrendades s'ha de justificar la pràctica de la notificació que estableix l'apartat anterior". I en tots dos casos, si la finca no està arrendada, el transmissent ho ha de declarar així, sota pena de falsedat (Arts. 25.5 LAU i 22 LAR). Aquests són els dos casos més freqüents de tempteigs i retractes legals en el tràfic immobiliari.

Resum

Les condicions suspensives i resolutòries tenen accés al Registre de la Propietat i es registren com un dels pactes de l'acte o contracte que s'hi inscriu. Inscrit un acte sota condició, també estan inscrites les dues titularitats, claudicant i expectant.

En cas de compliment de la condició, queda consolidada una de les dues titularitats i s'extingeix l'altra; consolidació i extinció que s'han de reflectir en el Registre.

També són inscriptibles les transmissions o constitucions de drets a termini. En aquest cas sorgeixen igualment les dues titularitats a què s'ha fet referència, encara que la constatació del termini elimina la incertesa que pesa sobre les situacions condicionals.

En canvi, és dubtós si poden ser objecte d'inscripció les vendes amb reserva de domini, si bé la posició majoritària en la doctrina actual és partidària de la seva inscripció.

La mera constància en una inscripció de compravenda que el preu està ajornat en tot o en part, no afecta el tercer adquirent de la finca; provocarà les accions pertinents entre venedor i comprador, però no afecta la finca. Hi ha dues excepcions: que l'ajornament hagi estat garantit amb una hipoteca o amb una condició resolutòria explícita.

Si l'ajornament del preu garantit amb una hipoteca o una condició resolutòria afecta dues o més finques, el Registre ha de reflectir la responsabilitat que afecta cada una d'aquestes finques.

L'execució de la resolució per incompliment exigeix el requeriment previ al comprador, ja sigui judicialment o mitjançant una acta notarial. Una vegada practicat el requeriment, el venedor ha d'acudir als tribunals llevat que hi hagi conformitat entre les parts i amb tercers, si aquests existeixen.

La cancel·lació de la condició resolutòria es pot fer per diversos sistemes:

- Carta de pagament del venedor.
- La cancel·lació sense pagament.
- La demostració objectiva del pagament.
- Caducitat convencional de la "condició resolutòria".
- Caducitat legal.

- Procediments judicials: expedient d'alliberament de càrregues i judici declaratiu.

Hi ha diferents classes de prohibicions de disposar:

- Prohibicions legals, que produeixen efectes sense necessitat d'inscripció.
- Prohibicions judicials o administratives, que són objecte d'anotació preventiva.
- Prohibicions voluntàries en actes a títol gratuït, que són en principi inscriptibles.
- Prohibicions voluntàries en actes a títol oneros, que no són inscriptibles.

Els tempteigs i retractes legals són per regla general limitacions del domini que tenen efectes contra un tercer sense necessitat d'inscripció; però això no significa que quedin absolutament al marge del Registre, i així, la Llei utilitza el Registre de la Propietat amb dues finalitats diferents, segons la classe de retracte:

- Com a punt de partida de l'acció de retracte de la inscripció de la transmissió en el Registre. Això passa en els retractes de comuners i de límits i en l'emfitèutic.
- Com a control de les notificacions necessàries per a l'exercici dels drets d'adquisició preferent. Per exemple, per al tempteig i retracte en arrendaments rústics i urbans.

Activitats

1. Per a comprendre els diferents mitjans de demostració objectiva del pagament amb finalitat cancel·ladora de la condició resolutòria, llegiu la R 30.05.1980 (BOE 10.07.1980) i els articles 79 i 156 LH.

2. Feu un esquema de les classes de prohibicions de disposar a partir del text dels articles 26 i 27 LH.

Exercicis d'autoavaluació

1. Quines titularitats hi ha pendents en una compravenda subjecta a condició resolutòria?

2. Quins assentaments són procedents si es compleix la condició resolutòria? I si s'incompleix?

3. Si està inscrita la venda d'una finca amb preu ajornat, respon d'aquest preu el tercer que l'adquireix?

4. És inscriptible la compravenda amb reserva de domini?

5. Què ha de fer el venedor si no es paga el preu ajornat garantit amb una condició resolutòria explícita?

6. Si es constitueix una garantia sobre diverses finques, el preu ajornat es pot determinar de manera global?

7. Quines prohibicions de disposar no poden tenir accés al Registre?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. Una titularitat amenaçada d'extinció –la del comprador– i una altra d'expectant –la del venedor.
2. Si es compleix la condició i la resolució o rescissió s'arriba a verificar, s'ha de fer constar en el Registre mitjançant una nova inscripció a favor de l'antic venedor. Si s'incompleix, la consolidació del dret del comprador s'ha de fer constar en el Registre per mitjà d'una nota marginal.
3. No, llevat que estigui garantit amb una hipoteca o una condició resolutòria, en aquest cas no és que respongui el tercer, sinó que ha de pagar si vol evitar la pèrdua de la finca.
4. És dubtós. Si es tracta com a venda subjecta a condició suspensiva seria inscriptible (art. 23 LH); si no, no es podria inscriure, perquè no hi ha transmissió del dret real, sinó obligació de transmetre'l.
5. La Llei exigeix que requereixi al comprador de resolució, judicialment o mitjançant una acta notarial. Després, si el comprador no assenteix a la resolució, l'ha de demanar judicialment.
6. No. S'haurà de determinar el preu ajornat corresponent a cada una de les finques, per a informar tercers que puguin estar interessats en alguna de manera individual.
7. Les establertes en actes a títol oneros.