



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

**Doble Grado en Derecho y Administración
y Dirección de Empresas**

La condición como elemento accidental del contrato

Presentado por:

Bárbara Ortega González

Tutelado por:

Doña Cristina Guilarte Martín-Calero

Valladolid, 19 de julio de 2021

RESUMEN

Este trabajo contextualiza la condición como una determinación accesoria de la voluntad inserta en el contrato para, más tarde, desarrollar la condición resolutoria expresa (lex commissoria) como un medio de garantía del precio. Entre los supuestos más típicos se encuentran la condición resolutoria tácita del art. 1224 Cc, que, en realidad, no constituye una verdadera condición, sino que es una facultad que autoriza la resolución por incumplimiento cuando se cumplen los presupuestos que la jurisprudencia del TS ha desarrollado; y la condición resolutoria expresa o explícita del art. 1504 Cc, como supuesto especial para la compraventa de bienes inmuebles con precio aplazado que requiere, además de lo establecido en el art. 1124 Cc, de un requerimiento resolutorio.

ABSTRACT

This work reveals the condition as an accessory determination inserted in the contract to later develop the express resolution condition (lex commissoria) as a means of guaranteeing the price. Among the most typical assumptions are the tacit resolatory condition of art. 1224 Cc, which, in reality, does not constitute a true condition, but is a power that authorizes the resolution for non-compliance when the requirements that the jurisprudence of the Supreme Court have developed are met; and the express or explicit resolatory condition of art. 1504 Cc, as a special case for the sale of real estate with a deferred price that it requires, in addition to what is established in art. 1124 CC, of a resolatory injunction.

PALABRAS CLAVE: Código Civil, contrato, condición, obligación condicional, condición resolutoria, condición resolutoria expresa

KEY WORDS: Civil law, agreement, condition, conditional obligation, resolatory condition, express resolatory condition

ABREVIATURAS

Cc _____ Código Civil

FD _____ Fundamento de Derecho

LH _____ Ley Hipotecaria

RDGRN _____ Resolución de la Dirección General de los Registros y
del Notariado

SAP _____ Sentencia Audiencia Provincial

STS _____ Sentencia Tribunal Supremo

TS _____ Tribunal Supremo

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. LA OBLIGACIÓN: CONCEPTO JURÍDICO	8
3. EL CONTRATO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES	16
3.1 Elementos del contrato	18
4. LAS OBLIGACIONES CONDICIONALES: EL CONCEPTO DE CONDICIÓN.	22
4.1 Clases de condiciones	25
4.2 La distinción entre la condición suspensiva y la condición.....	26
5. ESTUDIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.....	30
6. LA MAL DENOMINADA CONDICIÓN RESOLUTORIA IMPLICITA DEL ARTÍCULO 1.124 CC	33
6.1 Presupuestos para la resolución por incumplimiento.....	35
7. LA CONDICION RESOLUTORIA EXPLÍCITA DEL ARTÍCULO 1.504 CC	39
7.1 Requisitos para la resolución de la compraventa de inmuebles por falta de pago del precio. El requerimiento resolutorio.	42
8. CONCLUSIONES.....	46
9. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	48

1. INTRODUCCIÓN

El estudio de la “condición como elemento accidental del contrato”, nos va a llevar, en primer lugar, al desarrollo del concepto jurídico de la obligación, punto que me ha resultado fundamental abordar en un primer momento para contextualizar este Trabajo de Fin de Grado.

Esto se explica, tras llevar a cabo una labor de deducción, puesto que la condición es uno de los elementos accidentales del contrato, y el contrato no es sino una posible fuente de obligaciones. Es por ello, que resulta imprescindible ahondar desde el principio en el concepto de la obligación, del que el Código Civil no nos ofrece una definición sino más bien una enumeración de sus elementos, y que tradicionalmente se ha venido confundiendo con el concepto de deber jurídico. Gracias a la labor doctrinal de varios autores entenderemos la diferencia entre ambos conceptos y podremos hablar de los elementos que la conforman.

Más adelante, pasaremos a hablar del contrato como fuente de estas obligaciones. Esta figura, junto con la ley, el cuasi contrato, el delito y el cuasi delito es una de las cinco posibles fuentes de obligaciones que señala el Código Civil en su artículo 1089.

Es en este punto donde estudiaremos los elementos del contrato, que pueden ser esenciales, los imprescindibles para que el contrato pueda configurarse, o accidentales, que, en contraposición, pueden existir o no, pues su concurrencia no es necesaria para la validez del contrato.

Dentro de éstos últimos se encuentran el término, el modo y, finalmente, la condición, objeto principal de este proyecto y en el que centraremos toda nuestra atención en los siguientes epígrafes.

Por ello, el siguiente paso es desarrollar las obligaciones condicionales, que, a estas alturas, y de manera muy resumida, podemos decir que son aquellos tipos de obligaciones cuyo cumplimiento y eficacia están sometidos a algún tipo de condición.

No obstante, como ya estudiaremos, pese a que existen distintas clasificaciones de los tipos de condición, he desarrollado más exhaustivamente la distinción por razón de los efectos que producen. Esta es la que diferencia entre condiciones suspensivas y resolutorias.

Adelanto ya que el propósito último del trabajo es analizar la condición resolutoria como pieza clave en la contratación privada, especialmente en la función que cumplen como medio de garantía del cobro del precio en las relaciones jurídicas.

Es muy habitual encontrar en el desarrollo de una relación jurídica condiciones que limitan la eficacia de los contratos con la finalidad de dar mayor seguridad a las partes. En este sentido las condiciones resolutorias, con eficacia resolutoria, pueden ser supuestos atípicos o típicos.

Principalmente, la función de las condiciones resolutorias típicas es garantizar el cobro de la contraprestación, de forma que las partes pueden pactar: condiciones resolutorias expresas (pacto comisorio), recurrir a la facultad resolutoria del art. 1124 Cc o bien a la condición resolutoria “explícita” del art. 1504 Cc para caso específico de compraventa de inmuebles.

Para la elaboración del trabajo ha sido sustancial el examen de los artículos que regulan la condición en el Cc, arts. 1113 a 1124, así como la disposición del art. 1504 Cc. Además, para apoyar lo expuesto he citado diversas resoluciones del Tribunal Supremo que sientan jurisprudencia en la materia abordada.

2. LA OBLIGACIÓN: CONCEPTO JURÍDICO

Nuestro Código Civil no puntualiza con exactitud en qué consiste la obligación, parte de un concepto técnico y doctrinal que da por supuesto el art. 1088 al señalar que “*toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa*”. Sin embargo, este precepto no proporciona un concepto de “obligación”, sino que se limita a enumerar sus posibles contenidos. Por lo tanto, tal y como propone DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN¹ la primera tarea que debemos abordar es definir este concepto.

En un primer sentido, la palabra “obligación” aparece como sinónimo de deber jurídico, independientemente de la clase y la naturaleza jurídica de éste. En otros casos, el concepto de “obligación” se utiliza para designar un deber jurídico cuyo contenido es susceptible de recibir una valoración económica. Por tanto, se tiende a igualar obligación con deber jurídico, cuando en la técnica jurídica del Derecho Civil obligación y deber son conceptos que poseen un alcance y significado distintos, pues la obligación constituye un fenómeno más amplio que el deber, ya que ésta determina deberes jurídicos, pero provoca también la adquisición de derechos².

Además, como señala LACRUZ BERDEJO³, en la acepción más estricta y técnica del concepto de la “obligación”, la última diferencia que individualiza a la obligación dentro del género “deber jurídico” consiste en expresar por sí sola la relación existente entre los sujetos que vincula. Esta característica se expresa afirmando que la obligación es un deber de prestación, con lo que, además de expresar que la prestación agota el contenido de la relación, se señala que la obligación no supone nunca vinculación total, ni aun dentro de los límites jurídicos de la conducta del sujeto pasivo.

Consecuencia de entenderse la obligación como “deber de prestación”, son características las siguientes notas de la relación jurídica obligacional. En primer lugar, ser relativa, de manera, que se da siempre entre sujetos determinados. Y, en segundo lugar, ser correlativa,

¹ DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial Vol. II. Las relaciones obligatorias*. Civitas, 2008

² Así, por ejemplo, el art. 1112 habla literalmente de “derechos adquiridos en virtud de una obligación”. La misma idea se repite en el art. 11

14 que se refiere a la adquisición de derechos en las obligaciones condicionales. DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. Ob. cit.

³ LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de Derecho Civil, II, Derecho de obligaciones, Vol. I, parte General. Teoría general del contrato* (Rev. Rivero Hernández). 5ª ed. Madrid: Dykinson, 2011. p. 3.

pues ofrece siempre una total correlación entre el deber del sujeto pasivo y el derecho del sujeto activo. Es decir, no hay deuda sin crédito y a la inversa⁴.

Además, si el débito es esencial al concepto de obligación, también lo es la responsabilidad o conjunto de consecuencias jurídicas a que queda sometido el deudor en caso de no concluir la conducta debida. Así lo establece el artículo 1911 Cc al señalar que el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros⁵.

No podemos concluir la tarea que abordábamos inicialmente sin señalar que “la obligación es una situación jurídica, en la cual una persona (acreedor) tiene un derecho, que pertenece a la categoría de derechos personales o de crédito. Es un derecho que le permite exigir o reclamar un comportamiento de otra persona (deudor) que soporta el deber jurídico de realizar en favor de aquel un determinado comportamiento (deber de prestación).”⁶

Entre otras definiciones podemos destacar la de ROCA SASTRE Y PUIG BRUTAU, que combinando la fórmula del art. 1088 Cc con la del 1911 Cc, definen la obligación como el derecho del acreedor dirigido a conseguir del deudor una prestación de dar, hacer o no hacer alguna cosa, garantizado con el activo patrimonial del obligado⁷. O, como señala de una forma más sencilla SANCHO REBULLIDA⁸ “la obligación es el deber jurídico de un sujeto de realizar una prestación a favor de otro”.

De ambas definiciones, resulta que, al deber de conducta del deudor, le corresponde al acreedor el derecho de exigir la realización por el deudor de dicha conducta; este derecho del acreedor puede, justamente, ser caracterizado como un derecho subjetivo privado, de carácter personal⁹.

En la obligación podemos distinguir tres elementos:

- Sujetos: son los titulares de la obligación, siendo el acreedor el titular del derecho subjetivo y el deudor el titular del débito. Estas posiciones jurídicas pueden corresponder una a cada uno de los sujetos intervinientes, pero es posible que cada uno de ellos asuma ambas al mismo tiempo, surgiendo así las obligaciones

⁴ LACRUZ BERDEJO, José Luis. Ob. Cit. p. 4.

⁵ SERRANO CHAMORRO, M^a Eugenia. *Cuestiones relevantes de Derecho Civil*. Civitas.

⁶ DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. Ob. cit.

⁷ ROCA SASTRE, Ramón María. *Estudios de Derecho Privado*. (2. Vols.). Aranzadi, 2009.

⁸ SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, en LACRUZ et al. *Elementos de Derecho Civil vol. II*. Dykinson, Madrid. 1993.

⁹ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. *Curso de Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones*. Colex, 2000. p.31.

recíprocas. Cuando hay más de un sujeto en la posición activa o pasiva hablamos de obligaciones plurisubjetivas¹⁰.

- Vínculo: es la relación de poder y deber correlativos que liga al acreedor y al deudor¹¹. Así, en virtud del vínculo, la conducta que constituye el objeto de la obligación es debida para el deudor y exigible por el acreedor¹².

Dentro del vínculo podemos diferenciar dos figuras; el crédito y la deuda. Ambos no son elementos de la obligación, sino dos perspectivas distintas de la misma. El crédito es la deuda vista desde el punto de vista del acreedor, y la deuda es el crédito, pero desde el punto de vista del deudor.

El crédito es el derecho del acreedor a exigir del deudor el cumplimiento de la conducta que constituye el objeto de la obligación¹³, o, como señala HERNÁNDEZ GIL¹⁴ desde una perspectiva mucho más objetiva “la finalidad específica del derecho de crédito es la obtención de la prestación por el acreedor”.

Ante el incumplimiento del deudor, el acreedor tiene la posibilidad genérica de acudir a varios mecanismos previstos por el ordenamiento, entre los que destacamos el poder de agresión contra el patrimonio del deudor para obtener un cumplimiento forzoso de forma específica, o para obtener el cumplimiento por equivalente con la indemnización correspondiente.

El acreedor también dispone de facultades para garantizar o posibilitar el ejercicio del derecho. Distinguiendo, por un lado, las facultades destinadas a impulsar el desenvolvimiento y la efectividad de la relación obligatoria y para la conservación y tutela preventiva del crédito. Y, por otro lado, las facultades del acreedor destinadas a conservar la solvencia del deudor¹⁵. Estas serían las llamadas facultades de conservación y tutela del crédito.

¹⁰ SERRANO CHAMORRO, M^a Eugenia. Ob. Cit.

¹¹ SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. Ob Cit.

¹² *Esta idea es expresada adecuadamente por el art. 1091 Cc al señalar que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”* MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob cit. p. 32.

¹³ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob cit. p.35.

¹⁴ HERNÁNDEZ GIL, Antonio. *Derecho de Obligaciones*. Centro de estudio Ramon Areces 1983.

¹⁵ DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. Ob Cit.

Existen también las facultades de disposición sobre el crédito, que son las que existen sobre el mismo crédito, como derecho subjetivo¹⁶.

Por último, competen también al acreedor cargas que constituyen requisito previo o presupuesto del ejercicio de algunas de sus facultades, bien con carácter general, o bien en relación con algunas obligaciones concretas.

Por su parte, con respecto a la deuda podemos señalar que, como consecuencia de la obligación contraída el deudor está obligado, en primer lugar, a realizar la conducta (dar, hacer o no hacer, art. 1088 Cc) que constituye el objeto de la obligación. Y, en segundo lugar, en caso de no llevarla a cabo, éste quedará sujeto a un conjunto de consecuencias previstas en el ordenamiento, como las que hemos anticipado antes que puede ejercer el acreedor, dirigidas a procurar su satisfacción. Así podemos señalar que inmediatamente correlativa al concepto de “deuda” está el de “responsabilidad”.

La responsabilidad es la sumisión o sujeción al poder coactivo del acreedor. Si bien en periodos anteriores la deuda y la responsabilidad han podido funcionar separadamente, en el Derecho moderno no ocurre lo mismo¹⁷. Ya que, deuda y responsabilidad son dos ingredientes institucionales del fenómeno de la obligación, que no constituyen relaciones jurídicas autónomas y distintas. La responsabilidad solo encuentra su justificación a través de la idea previa de deber jurídico, es decir, se es responsable porque se debe o se ha debido algo.

No obstante, DIEZ PICAZO Luis y GULLÓN Antonio¹⁸ hacen un estudio de los autores que han pensado en la existencia de una hipótesis en que deuda y responsabilidad aparecen como fenómenos independientes, así:

- o Deuda sin responsabilidad: en este caso estaríamos ante las obligaciones naturales, que, en realidad, no constituyen una relación jurídica, sino un deber moral o social, en tanto que la norma se ocupa de ellas solo con el fin de dar eficacia a la transmisión

¹⁶ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob. cit. p.35.

¹⁷ En este sentido MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob. cit. p.33 y DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil Vol. II (Tomo I), El contrato en general. La relación obligatoria*. Tecnos, 2016. p. 110.

¹⁸ DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Ob. Cit. pp. 110-112.

patrimonial que los sujetos realizan para cumplir un deber de la naturaleza.

En nuestro Derecho Civil, un sector de la doctrina estima que el cumplimiento de estas obligaciones puede hallar su sanción en el art. 1901 Cc, pues en este precepto, frente a quien reclama la devolución de lo indebidamente pagado, se puede oponer “otra justa causa”, expresión que se considera que abriga la obligación natural. Otras veces se ha acudido a los preceptos del Código Civil para fundamentarlos en la existencia de una obligación natural¹⁹. Finalmente, la jurisprudencia ha reconocido la obligación moral como causa lícita para asumir una obligación civil cuyo cumplimiento impone en consecuencia.

- Responsabilidad sin deuda, en el sentido de que cuando alguien garantizar una deuda ajena se dice que asume la responsabilidad, pero no debe. En realidad, asume la responsabilidad si el deudor no cumple simplemente. Pero en rigor el garante está también obligado, bien en grado subsidiario, bien al mismo nivel que el propio deudor (si la fianza es solidaria)²⁰.
- Objeto: la prestación constituye el objeto de la obligación. Es decir, la conducta que debe realizar el deudor y que el acreedor tiene derecho a exigir²¹. Si nos preguntamos en que puede consistir esta prestación, acudimos a lo establecido en el art. 1088 Cc, que señala “*Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa*”. Ahora bien, esta prestación debe cumplir con ciertos requisitos para que pueda concurrir lícitamente, debiendo ser esta:
 - En primer lugar: posible. Es decir, es necesario que la conducta en que consiste la prestación pueda ser llevada a cabo. A ello se refiere el artículo 1272 Cc que señala que “*no podrán ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles*”.

¹⁹ Así, por ejemplo, el art. 1798, cuando señala el pago de lo perdido en juego ilícito, el art. 1756 Cc cuando señala el pago de intereses en un préstamo civil sin estar estipulados expresamente o los arts. 1824 Cc y 1894 Cc, que se añaden con menor claridad

²⁰ DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Ob. Cit. p. 111.

²¹ PÉREZ ÁLVAREZ, Miguel Ángel. *Curso de Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones*. Colex, 2000. p. 50.

Por su parte, la imposibilidad puede ser originaria, al nacer la obligación, o derivativa, si surge en un momento posterior. También podrá ser total, si afecta por entero a la prestación y la hace irrealizable; o parcial, si puede realizarse en parte. Finalmente hablaremos de imposibilidad física o jurídica, según venga determinada por la naturaleza o por la ley²².

No podrán constituir objeto de la prestación las conductas que sea de prestación irrealizable por causas materiales o físicas.

- En segundo lugar, lícita. La conducta en que consiste la prestación debe ser conforme a las leyes, a la moral o buenas costumbres, así como al orden público. Así el art. 1271.3 Cc prohíbe que puedan ser objeto del contrato los servicios contrarios a las leyes o a las buenas costumbres, y, a su vez, el art. 1255 Cc excluye del principio de libertad contractual a lo pactos, cláusulas y condiciones que fueran contrarios a las leyes, a la moral y al orden público. A la vista de lo establecido en los artículos 1261 y 1271 a 1273 Cc habrá que considerar que la licitud de la prestación determina la nulidad de la obligación²³
- En tercer lugar, determinada o determinable. La conducta de la prestación estará determinada cuando esté perfectamente señalada e identificada al tiempo de constituirse la obligación y será determinable cuando, no estando determinada en ese momento, pueda determinarse después, sin necesidad de un nuevo convenio o acuerdo de voluntades entre las partes²⁴.

La determinación supone la delimitación del contenido del derecho de crédito, lo que el acreedor tiene derecho a exigir, y, por tanto, el deber de prestación, lo que el deudor está obligado a realizar. De este modo, la determinación evita que la prestación a realizar pueda confundirse con otras²⁵.

²² SERRANO CHAMORRO, M^ª Eugenia. Ob. Cit.

²³ PÉREZ ÁLVAREZ, Miguel Ángel. Ob. Cit. p. 51.

²⁴ SERRANO CHAMORRO, M^ª Eugenia. Ob. Cit.

²⁵ PÉREZ ÁLVAREZ, Miguel Ángel. Ob. Cit. p. 52.

Así, PÉREZ ÁLVAREZ Miguel Ángel²⁶, señala que, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 1273, 1447, 1448 y 1449 Cc, el requisito de la *determinabilidad* puede ser configurado del siguiente modo:

- a) En primer lugar, se necesitan criterios que permitan la concreción posterior de la prestación, teniendo en cuenta que la determinabilidad resulta excluida cuando, para la concreción en virtud de los criterios existentes, se precise de un nuevo acuerdo entre deudor y acreedor.
- b) A veces los criterios de fijación son de carácter objetivo, actuando como medios de determinación en virtud de la voluntad de las partes que los ha señalado de antemano. Mas, los criterios objetivos de fijación también puede obedecer a lo establecido en alguna disposición legal.
- c) Finalmente, se admite también la fijación mediante criterios subjetivos, es decir, las partes encomiendan a un tercero la concreción ulterior de la prestación de la prestación. Lo que resulta prohibido es que la determinación quede al exclusivo arbitrio de uno de los sujetos de la obligación.

No podemos finalizar este punto sin hacer alusión a la discusión doctrinal con respecto a la patrimonialidad de la prestación²⁷. Esta versa, principalmente, sobre si la prestación debe tener un contenido patrimonial evaluable económicamente. Es opinión mayoritaria la que entiende que no es necesario que, además de la posibilidad, licitud y determinación o determinabilidad, la prestación cumpla el requisito de la patrimonialidad.

Actualmente la doctrina admite que puede ser objeto de la obligación, tanto la prestación que fuera en si misma susceptible de valoración económica, como la que careciera en sí misma de este. Ya que del régimen del Código Civil no cabe inducir que la prestación haya de cumplir el requisito de patrimonialidad. El hecho de que la conducta carezca de valor económico no es obstáculo para que las normas que regulan la dinámica de la obligación operen libremente. En el caso de que éste no cumpla, se podrá proceder a la ejecución forzosa *in natura*, haciendo cesar la actividad prohibida o deshaciendo lo hecho en contra de

²⁶ PÉREZ ÁLVAREZ, Miguel Ángel. Ob. Cit. p. 53.

²⁷ En este sentido SERRANO CHAMORRO, M^a Eugenia. Ob. Cit. y PÉREZ ÁLVAREZ, Miguel Ángel Ob. Cit.

esta. Cuando esto no sea posible, se impone el cumplimiento por equivalencia, o resarcimiento de daños y perjuicios.

3. EL CONTRATO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES

Nuestro Código Civil recoge el régimen jurídico «De las obligaciones y contratos» en el cuarto y último de sus libros. El Título Primero de este, que comprende los arts. 1088 – 1253, lleva como rótulo precisamente «de las obligaciones».

Dentro del primer capítulo, nos centramos en el artículo 1089 del Código Civil que establece que “*las obligaciones nacen de la Ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia*”. En palabras de MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ²⁸ pueden identificarse aquí las cinco fuentes clásicas de las obligaciones, tal y como quedaron formuladas tras una larga evolución histórica:

- La ley, en nuestro ordenamiento jurídico existen normas que imponen a las personas que se encuentran en una determinada situación el deber jurídico de observar un concreto comportamiento. Se refiere a las obligaciones legales el art. 1090 Cc.²⁹
- El contrato, que es, como ya veremos más adelante, la principal de las fuentes de las obligaciones, regulado en el art. 1091 Cc³⁰.
- El cuasi contrato, que reúne las obligaciones que nacen de un hecho lícito y voluntariamente realizado por su autor, pero donde no hay acuerdo de voluntades sobre la creación del vínculo obligatorio³¹ (art. 1887 Cc)³².
- El delito, que es el hecho por el cual, mediante acción u omisión tipificada en el Código Penal, una persona causa perjuicio o daño a otra, con dolo e intención, generando obligaciones de responsabilidad civil orientadas a resarcir dicho daño, que se concretarán, habitualmente, en una indemnización por daños y perjuicios. El art 1902 Cc señala que las obligaciones que nazcan de esta forma se regirán por las disposiciones del Código Penal.

²⁸ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob. cit. p.55-57.

²⁹ Artículo 1090 Código Civil “*Las obligaciones derivadas de la ley no se presumen. Solo son exigibles las expresamente determinadas en este Código o en leyes especiales y se regirán por los preceptos de la ley que las hubiere establecido; y, en lo que ésta no hubiere previsto, por las disposiciones del presente libro*”.

³⁰ Artículo 1901 Código Civil “*Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos*”.

³¹ SERRANO CHAMORRO, M^ª Eugenia. Ob. cit. p.7.

³² Artículo 1887 Código Civil “*Son cuasi contratos los hechos ilícitos y puramente voluntarios, de los que resulta obligado su autor para con un tercero y a veces una obligación recíproca entre los interesados*”.

- El cuasi delito, que, al contrario del delito, es una figura que está constituida por aquellas acciones u omisiones que no constituyen delito en que intervenga culpa o negligencia, pero que sí que causan perjuicio a un tercero, naciendo también la obligación de resarcir el daño causado y entrando en juego el art. 1903 Cc.³³.

Continuando con la aproximación doctrinal del artículo 1089 Cc FERRANDIS VILELLA³⁴ señala que, para entender mejor el sentido de la enumeración que hace este precepto conviene distinguir entre enumeraciones y clasificaciones de las fuentes de las obligaciones; limitándose la enumeración a enunciar éstas con mayor o menor exhaustividad sin obedecer a un criterio clasificador, mientras que la clasificación implica que existe un principio sistemático y ordenador.

Si tomamos como criterio clasificador la intervención de la voluntad privada, tal y como propone DEMOGUE³⁵, las fuentes de las obligaciones se distinguirán según si interviene en ellas la voluntad de hacer surgir una obligación o no. En el primer caso, la fuente de la obligación es la voluntad propia de querer someterse a esa obligación, aquí podemos encuadrar, aunque no con exclusividad, el contrato. Por el contrario, cuando la obligación viene impuesta por el Derecho, sin intervención alguna de la voluntad, la fuente de las obligaciones en este caso es la ley, pudiéndose reconducir también el resto de las fuentes de las obligaciones que contienen el art. 1089 Cc. Podemos concluir, por lo tanto, que el contrato es “la única fuente de las obligaciones de naturaleza voluntaria³⁶”.

Por su parte, HERNÁNDEZ GIL³⁷, señala que la verdadera clasificación de las fuentes de las obligaciones en nuestro Código Civil no está en el artículo 1089 Cc, sino en la sistemática interna del Libro IV de este, ya que en él se regulan por separado los contratos, en los Títulos II a XV, y las obligaciones que se contraen sin convenio en el Título XVI, siendo por tanto el criterio ordenador la existencia o no de convenio.

Relacionando la clasificación legal con la doctrinal, que hemos hecho anteriormente, es fácil establecer una correspondencia entre ambas. Las obligaciones contractuales serían las

³³ Artículo 1903 del Código Civil “*Las que se deriven de actos u omisiones en que intervenga culpa o negligencia no penadas por la ley, quedaran sometidas a las disposiciones del Capítulo II del Título XVI de este Libro*”.

³⁴ FERRANDIS VILELLA, José. “Una revisión crítica de la clasificación de las fuentes de las obligaciones”. *Anuario de Derecho Civil*. Fascículo 1. 1958 p. 125.

³⁵ DEMOGUE, René. *Traité des obligations en général*. París 1923, Tomo I, pp. 45-47.

³⁶ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob Cit. p.58.

³⁷ HERNÁNDEZ GIL, Antonio. Ob Cit.

procedentes de la voluntad y todas las demás que se contraen sin convenio serían procedentes de la ley.

Como ya hemos avanzado anteriormente, para el Código Civil el contrato es la fuente principal de creación de obligaciones. No obstante, CARRASCO PERERA³⁸ señala que el contrato es más que esto³⁹. De esta manera, el contrato ocupa en el Cc una posición paradójica, pues este Código solo regula esta institución desde la perspectiva de tratarse de una fuente de obligaciones. Para el Código Civil, las obligaciones que nacen del contrato no constituyen un tipo de obligaciones distintas de las que puedan nacer de la ley o del acto ilícito.

De esta forma, la mayor parte de los conflictos que sean tratados y resueltos en el Libro IV deben ser atraídos al terreno de los contratos. Bien como regulación del posible contenido de un contrato. O bien como reglas que pretenden resolver controversias surgidas en el cumplimiento, lo que en ocasiones producirá problemas de ajuste. Pues hay elementos de la regulación obligatoria que han sido construidos con tal neutralidad respecto de la fuente, que apenas resultan útiles cuando se les pretende dar juego en la sede para la que lógica y pragmáticamente deberían haber sido concebidos⁴⁰.

3.1 Elementos del contrato

A la hora de hablar de los elementos del contrato debemos señalar que existen dos tipos de elementos:

- En primer lugar, tenemos los elementos **ESENCIALES** del contrato, sin los cuales, éste no podría configurarse. Así lo señala el Código Civil en su artículo 1261, al establecer que *“No hay contrato sino cuando concurren los siguientes requisitos:*

³⁸ CARRASCO PERERA, Ángel. *Nuevos Clásicos. Derecho de Contratos*. Aranzadi.

³⁹ CARRASCO PERERA, Ángel. Ob. cit. *“Pero el contrato es más que esto. Mediante el contrato se transfieren bienes y servicios de unas manos a otras, procurando su empleo y aprovechamiento óptimo. El contrato asigna entre los particulares riesgos futuros, para evitar los cuales una parte está dispuesta a pagar a otra. El contrato asegura expectativas en las relaciones interpersonales, permitiendo esperar su cumplimiento por medio de la fuerza de ley que tiene la palabra dada. El contrato califica ocasionalmente contingencias o estatuye un programa normativo futuro cuando todavía no existe ningún compromiso. No pocas de estas funciones se desempeñan sin necesidad de afectar a la conducta de una u otra de las partes, pero sí es de esencia que los predicados lingüísticos que se crean por contratos sean vinculantes”*.

⁴⁰ CARRASCO PERERA ÁNGEL, Ob. cit.

1º Consentimiento de los contratantes, 2º Objeto cierto que sea materia del contrato, 3º Causa de la obligación que se establezca’.

- Por otra parte están los elementos **ACCIDENTALES** del contrato, llamados así porque de su concurrencia no depende la validez del contrato, pueden estar o no, dependiendo de la voluntad de las partes. Aunque, como señala LASARTE⁴¹ si estos se incorporan al acuerdo contractual por la voluntad de las partes, los elementos accidentales acaban por convertirse en requisitos determinantes de la eficacia del contrato, pese a que este ya sea válido y eficaz desde el momento en que concurren el consentimiento, el objeto y la causa.

Esta premisa es consentida por el artículo 1255 Cc que señala “*pueden establecerse pactos, cláusulas o condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público*”. Estos pactos, cláusulas o condiciones pueden ser, en palabras de LASARTE⁴² “de lo más variopinto y diverso, pues obviamente los esquemas legales reconocidos difícilmente pueden abarcar los requerimientos y necesidades de una sociedad mucho más ágil y viva que la elaboración de las correspondientes normas jurídicas”.

Como continúa explicando el autor, del artículo 1255 Cc cabe deducir dos consecuencias fundamentales:

- En primer lugar, respecto de los contratos regulados específicamente por la legislación, las partes pueden introducir las modificaciones que consideren adecuadas.
- Y, en segundo lugar, el principio de la autonomía privada no tiene por qué quedar circunscrito al ámbito de los contratos tipificados, sino que los particulares son libres para celebrar pactos que no contradigan las normas imperativas.

En la práctica, es frecuente someter la eficacia de las relaciones contractuales a los llamados elementos accidentales que son: la **condición**, el **término** y el **modo**. Si bien, trataremos la condición en profundidad más adelante por ser la calve central de este trabajo, pasamos a estudiar los otros dos elementos restantes:

⁴¹ LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. *Principios de Derecho Civil III: contratos*. Marcial Pons. p. 15.

⁴² LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. *Ob cit.* p. 89.

– Siguiendo el estudio que hace LASARTE⁴³ y LACRUZ BERDEJO⁴⁴ podemos estudiar el **término** (arts. 1125 y ss. Cc) desde una doble perspectiva,

a) Como el momento temporal en que comienzan o terminan los efectos de un contrato o bien. En este caso el término opera como un elemento accidental del contrato, afectando a su eficacia.

Es por ello por lo que, para que pueda hablarse de término, no debe haber incertidumbre sobre la llegada de este. Pudiendo ser este inicial, es decir, se señala un día cierto a partir del cual un contrato genera los efectos que le son propios; o final, cuando se considera un día cierto en el que los efectos propios del contrato se dan por concluidos⁴⁵.

b) Como el momento temporal en que ha de llevarse a cabo el cumplimiento de una obligación determinada. En este caso la eficacia del contrato se haya presupuesta y, por tanto, el término está referido únicamente a su ejecución o al cumplimiento de las obligaciones de las partes.

La doctrina ha venido nombrando esta clase de término como término “esencial”, sin que con esta expresión se pretenda afirmar que el término sea elemento esencial del contrato, sino que el cumplimiento de ciertas obligaciones excluye que se pueda llevar a cabo con posterioridad a la fecha o al día señalado, de esta forma, el cumplimiento extemporáneo equivale a un verdadero incumplimiento, ya que no satisface el interés del acreedor.

En ocasiones puede ser difícil determinar si los contratantes han estipulado un término de eficacia del negocio o un término de

⁴³ LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. Ob cit. p. 92.

⁴⁴ LACRUZ BERDEJO, José Luis. Ob. Cit. p. 465.

⁴⁵ La distinción entre término de eficacia y término de cumplimiento de la obligación o ejercicio del derecho de crédito ha sido criticada por MONTÉS PENADÉS, que la considera carente de coherencia interna por forzar una simetría entre la condición y el término suspensivos y por entender que se revela poco consistente en cuanto a su concreta trascendencia práctica. LACRUZ BERDEJO, José Luis. Ob. Cit. p. 465.

ejecución de la obligación, lo que habrá de dilucidarse mediante la interpretación de las palabras que a él se refieran, en la que habrá de tenerse especialmente en cuenta la naturaleza, las circunstancias y la finalidad de la convención⁴⁶.

- Por su parte, el **modo** es una carga o gravamen añadido en algunas ocasiones a los actos de liberalidad, como la donación y el testamento. Pues según afirmación clásica e indiscutible el modo no puede incorporarse a los negocios onerosos que son los más numerosos⁴⁷.

El modo implica que las partes quieren que se deriven del contrato los efectos propios del mismo, pero de manera que las cosas o bienes sean utilizados de una manera determinada. El modo vincula las consecuencias propias del contrato, pero no llega a ser un requisito de eficacia de este. Aunque el incumplimiento del modo puede dar lugar a la resolución del contrato, esto solo puede tener lugar por voluntad del interesado en el cumplimiento, sin que haya obstáculo para que el contrato, mientras no sea atacado, desenvuelva sin limitación alguna sus efectos típicos⁴⁸.

La inclusión de estas determinaciones accesorias de la voluntad en el negocio jurídico permite diferenciar las obligaciones puras, que en palabras de INFANTE RUIZ “*son aquellas que no están limitadas por ninguna circunstancia que repercuta sobre sus efectos, es decir, aquellas que no son ni condicionales ni están sometidas a plazo o término*”⁴⁹, de las sometidas a término o plazo y de las condicionales; que estudiaremos en el siguiente epígrafe.

⁴⁶ LACRUZ BERDEJO, José Luis. Ob. Cit. p. 465.

⁴⁷ LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. Ob cit. p. 94.

⁴⁸ LACRUZ BERDEJO, José Luis. Ob. Cit. p. 453.

⁴⁹ DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. *Comentarios al Código civil*. Valladolid: Lex Nova, 2010. P 1231.

4. LAS OBLIGACIONES CONDICIONALES: EL CONCEPTO DE CONDICIÓN.

Dentro de los llamados *elementos accidentales* del contrato es esencial hablar sobre la condición. Se denomina condición al acontecimiento futuro e incierto al que queda sometido, total o parcialmente, la eficacia de un contrato. En la medida, en que lo sometido a este acontecimiento son obligaciones que derivan del contrato, se puede hablar de obligaciones condicionales⁵⁰.

Mediante la inserción de una condición en el contrato, los contratantes sujetan las consecuencias de su estipulación a la realización de, como señalábamos, un acontecimiento incierto. De esta manera, los interesados quieren que los efectos del contrato se produzcan, pero que dependan de que tenga lugar un evento determinado⁵¹.

La Sección del Cc titulada “De las obligaciones puras y de las condicionales”, que incluye los arts. 1113 a 1124, regula, lo que en palabras de ÁLVAREZ VIGARAY⁵², constituye “el derecho común de la condición”.

Nuestro Derecho positivo admite la aponibilidad⁵³ de la condición en los contratos⁵⁴, entre los cuales, no se encuentran los negocios que no admiten modalidades condicionantes y deban concluirse como puros⁵⁵. Y es que, no todos los negocios jurídicos pueden someterse a condición. Bien porque este expresamente prohibido, como es el caso del matrimonio (art. 45 Cc), la disposición de la legítima (art. 813 Cc) o la aceptación y repudiación de la herencia (art. 990 Cc). O, ciertos negocios familiares que por su naturaleza tampoco pueden estar sujetos a condición, como la adopción o la emancipación.

En cuanto a las **características principales** de la condición, podemos señalar:

⁵⁰ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob Cit. p.81.

⁵¹ LACRUZ BERDEJO, José Luis. Ob. Cit. p. 454.

⁵² DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. Ob Cit. p. 1231

⁵³ En base al “Comentario al artículo 1113 CC” de MONTÉS PENADÉS, V., la aponibilidad es la susceptibilidad de una condición, término o modo, de poder ser añadido a un negocio jurídico. MONTÉS PENADÉS, Vicente, “Comentario al artículo 1113 CC”, en ALBALADEJO GARCÍA, M., (Dir.), *Revista de Derecho Privado. Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Vol. 1, T. 15, Artículos 1088 al 1124*. Madrid: EDERSA, 1989, p. 1120.

⁵⁴ En este sentido el art. 1255 Cc, y 1113 Cc: “Será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren. También será exigible toda obligación que contenga condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución”.

⁵⁵ LACRUZ BERDEJO, José Luis. Ob. Cit. p. 454

- En primer lugar, la **incertidumbre**. Esta exigencia no ha sido siempre suficientemente valorada en cuanto a su verdadera significación, y normalmente, al requisito de que el acontecimiento condicionante sea *incierto* se añade el de que sea *futuro*; lo que es innecesario, dado que el acontecimiento objetivamente incierto ya implica que sea futuro.

En un sentido parecido MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ⁵⁶ señala que con la expresión *suceso futuro o incierto* del art. 1113 Cc, la condición puede consistir tanto en un acontecimiento futuro e incierto como en otro futuro, pero cierto. Sin embargo, esta conclusión es errónea, pues la incertidumbre es siempre necesaria y se revela como la esencia de la condición. El suceso futuro pero cierto nos sitúa en el ámbito de las obligaciones a término (art. 1125Cc)⁵⁷.

También, el TS exige que el “carácter futuro e incierto que debe acompañar el evento condicional” en la STS 580/2013, de 14 de octubre de 2013, entre otras⁵⁸.

Por otra parte, el art 1113 Cc parece considerar condición, de la misma manera, al suceso pasado que los interesados ignoren. En este caso no hay incertidumbre objetiva, pues el suceso ya ha ocurrido y no hay duda sobre si va a tener lugar o no. Pero sí hay incertidumbre subjetiva en la medida en que los interesados ignoran si ha ocurrido o no. Para las partes la eficacia del contrato o de la obligación dependerá del conocimiento que los interesados tengan de lo ocurrido.

- En segundo lugar, la **voluntariedad**, pues el contrato se hace depender de la concurrencia de un acontecimiento futuro e incierto porque así lo han querido los contratantes⁵⁹.

Esta nota permite distinguir las condiciones voluntarias de las llamadas condiciones legales o *conditio iuris*⁶⁰, que se son las impuestas por la ley como requisito de eficacia de la obligación, y determinar cuándo es posible para los particulares, en el ejercicio

⁵⁶ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob Cit. p.82.

⁵⁷ Art. 1125Cc: “Las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, sólo serán exigibles cuando el día llegue. Entiéndase por día cierto aquel que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo. Si la incertidumbre consiste en si ha de llegar o no el día, la obligación es condicional, y se regirá por las reglas de la sección precedente.”

⁵⁸ STS 580/2013, de 14 de octubre de 2013 o STS 716/2013, de 28 de noviembre de 2013

⁵⁹ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob Cit. p.83.

⁶⁰ Algunos ejemplos de *conditio iuris* son las establecidas en el art. 667 Cc (la muerte del testador respecto el testamento) o en el art. 1334 Cc (la celebración del matrimonio respecto a las capitulaciones matrimoniales).

de su autonomía, establecer condiciones que lleguen a funcionar como tales limitando los efectos propios del contrato.

En base a la naturaleza de la condición, como determinación accesoria de la voluntad de la que se hace depender los efectos del negocio jurídico, la regla general que ha establecido la jurisprudencia es que la existencia de la condición no se presume⁶¹, por lo que debe probarse por quien alega su existencia.

La condición es “de tal importancia en la vida de un negocio jurídico que debe contenerse expresa y claramente en el texto de éste o inferirse de manera concluyente si es implícita”.⁶²

Es decir, la voluntad de las partes de establecer una condición debe constar expresamente. Lo cual no significa que sea necesario emplear explícitamente el término “condición”, sino que “aunque no resulta preciso que se mencione la palabra condición, ésta sólo cabe entender que se pactó cuando del contenido contractual se deduzca de forma totalmente clara y contundente, la intención de los contratantes de hacer depender el negocio concertado de un acontecimiento futuro e incierto”⁶³.

Por otro lado, podemos hablar de los **límites de la condición**, así, el art. 1116 Cc señala que “*Las condiciones imposibles, las contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la ley anularán la obligación que de ellas dependa. La condición de no hacer una cosa imposible se tiene por no puesta*”. Este precepto hace referencia, tal y como señala MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ⁶⁴:

- Por un lado, a las condiciones ilícitas o inmorales, que son aquellas que inducen a realizar un acto prohibido por la ley o contrario a las buenas costumbres. Esta característica no se afirma del acontecimiento en que consiste la condición, sino que resulta del juicio que merece el resultado global de someter un contrato o una obligación a un acontecimiento determinado.

⁶¹ STS 572/1995, de 16 de junio de 1995, FD 3º

⁶² STS 680/1996, de 29 de julio de 1996, FD 9º

⁶³ STS 126/2016, de 3 de marzo de 2016, FD 2º

⁶⁴ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob Cit. pp. 86-91.

- Por otro lado, a las condiciones imposibles, que son aquellas en las que el suceso que se pone como condición no puede realizarse, bien materialmente, o bien jurídicamente.

Puede parecer que ambas condiciones se identifican, no obstante, la ilicitud presupone un acto que puede realizarse, pero que la ley prohíbe, mientras que la imposibilidad impide que el acto ocurra válidamente. En cualquier caso, la consecuencia de su adopción es común y está señalada en el artículo 1116 Cc, al que antes hacíamos referencia, que señala la anulación de la obligación que dependa de ellas, salvo si se trata de la condición de no hacer una cosa imposible, que se tiene por no puesta.

En nuestro Cc no se establece de que forma ha de cumplirse la condición. Por ello, conviene especificar que la condición se entiende cumplida cuando esta tiene lugar y, también, según el art. 1119 Cc, “cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento”. Este es el **cumplimiento ficticio de la condición**, que sirve para “para proteger las expectativas legítimas de la otra parte durante la situación de pendencia de la condición”⁶⁵. La idea de este precepto es que el interesado en que la condición no se cumpla se mantenga al margen del evento condicionante. Ya que, de no ser así, se vulneraría el deber de lealtad y su consecuencia es la ficción de tener por cumplida la condición, para evitar que el obligado se beneficie de su actuación y colocar al acreedor en la situación en que estaría si esta no hubiese tenido lugar.⁶⁶

4.1 Clases de condiciones

Conforme a la regulación del Cc es posible determinar una clasificación de las obligaciones condicionales según distintos criterios. Aparte de la que deriva de los tipos de evento fijados como condición (art. 1116 Cc), ya considerados, distinguimos;

- a) Por sus consecuencias o efectos: **suspensivas** y **resolutorias**, a las que DÍEZ-PICAZO y GULLÓN⁶⁷ añaden las **modificativas**, que alteran, en cuanto a su eficacia, el contenido de la relación obligatoria inicial cuando tenga lugar el suceso. Dada su importancia, las dos primeras se desarrollarán en los siguientes epígrafes del trabajo.

⁶⁵ STS 765/2013, de 18 de diciembre de 2013, FD 5º.

⁶⁶ Comentario al artículo 1119 CC. CLEMENTE MEORO, Mario E., “Artículos 1113 a 1124 Cc”, en CAÑIZARES LASO, Ana. *Código Civil comentado*. 2ª ed. Cizur Menor (Navarra): Civitas-Thomson Reuters, 2016.

⁶⁷ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. Ob Cit. pp. 85

b) Por la causa que origina el evento en que consisten:

- **Causales**; dependen únicamente de un suceso ajeno a la voluntad de los interesados (“de la suerte o de la voluntad de un tercero”⁶⁸).
- **Potestativas**; dependen de la voluntad de uno de los sujetos del negocio jurídico. Existe una subdivisión entre las condiciones:
 1. **Puramente potestativas**, que dependen exclusivamente de la voluntad del deudor y según el art. 1115 Cc son nulas.⁶⁹
 2. **Simplemente potestativas**, no dependen únicamente de la arbitrariedad del deudor, ya que hay otras circunstancias externas que inciden sobre su voluntad. Según CLEMENTE MEORO⁷⁰, pese a que, el suceso depende del deudor, se le exige un sacrificio o una valoración de oportunidad.
- **Mixtas**; concurre la voluntad de una parte (naturaleza potestativa) y hechos ajenos a la misma (naturaleza causal).

c) Por su modo o la naturaleza del acontecimiento: **positivas** y **negativas**. Se consideran positivas, las condiciones cuyo cumplimiento dependen de que ocurra un suceso (art. 1117Cc), mientras que son negativas aquellas cuyo cumplimiento se hace depender de que no acontezca determinado suceso (art. 1118 Cc). Lo decisivo es que se produzca una alteración (positivas) o persistencia (negativas) de la situación de hecho que existe en el momento de celebración del negocio.

4.2 La distinción entre la condición suspensiva y la condición

A la distinción clásica de las condiciones, por razón de sus efectos, se refieren los arts. 1113 y 1114 Cc: “En las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerán del acontecimiento que constituya la condición”.

⁶⁸ Art. 1115 Cc

⁶⁹ Véase, por ejemplo, la SAP Burgos 102/2018, de 28 de marzo de 2018; en la que se establece que la condición puramente potestativa conlleva la nulidad de la obligación, mientras que la condición simplemente potestativa es válida.

⁷⁰ Comentario al artículo 1115 CC. CLEMENTE MEORO, Mario E., “Artículos 1113 a 1124 Cc”, en CAÑIZARES LASO, Ana. Ob Cit.

También es frecuente que aparezca esta distinción en la jurisprudencia, como en la Sentencia del TS del 28 de junio de 2012⁷¹, donde se afirma que: “la doctrina define la condición suspensiva como aquella de la que depende que se produzcan los efectos del negocio (art. 1114 CC), mientras que la resolutoria es aquella de la que depende la extinción de los efectos del negocio, es decir, la resolución (art. 1113 del CC).”

De forma que, las condiciones se clasifican tradicionalmente en suspensivas y resolutorias.

- a) Hablamos de condiciones **SUSPENSIVAS** (o iniciales) cuando la adquisición de los derechos depende de la condición, se subordina a ella la eficacia del negocio (STS 365/2010, de 2 de junio de 2010⁷²). Es decir, la obligación no produce plenamente sus efectos hasta que la condición se cumple.
- b) De las condiciones **RESOLUTORIAS** (o finales) depende la pérdida de los derechos ya adquiridos en el negocio. Las obligaciones o contratos sujetos a condiciones de esta clase desplegarán todos sus efectos inmediatamente (*ab initio*); pero con el cumplimiento de la condición, estos desaparecen.

Por tanto, esta clasificación de las condiciones se basa en si de ellas depende el nacimiento o la extinción de la obligación; así como en los efectos que producen.

En cuanto a la producción de efectos de la condición, es necesario distinguir **tres fases o situaciones** que tienen lugar durante el desarrollo de un negocio jurídico condicional:

- A) Conditio pendet o fase de pendencia, la condición todavía no se ha cumplido y existe incertidumbre sobre si se verificará. Es el intervalo de tiempo posterior a la celebración del negocio y anterior a la posible verificación de la condición.
- B) Conditio existit o fase de cumplimiento, la incertidumbre ha desaparecido porque la condición ya se ha cumplido.
- C) Conditio deficit (falta o deficiencia de la condición), la incertidumbre se ha resuelto porque es seguro que la condición ya no se va a cumplir. La condición falta cuando, transcurrido el plazo fijado para su cumplimiento, la condición no se cumple; o cuando es seguro que la condición no se va a cumplir dentro del mismo plazo fijado. Si no se hubiera fijado plazo, “la condición deberá reputarse cumplida en el que verosíblemente se hubiese querido señalar, atendida la naturaleza de la

⁷¹ STS 398/2012, de 28 de junio de 2012

⁷² STS 365/2010, de 2 de junio de 2010

obligación”.⁷³ Si la condición que no se ha cumplido era suspensiva, no se produce efecto alguno; mientras que, si era resolutoria, los efectos ya producidos se consolidan definitivamente.

En el estudio del epígrafe que nos ocupa, es requisito necesario considerar las diferencias que se dan durante la **FASE DE PENDENCIA** y los dispares efectos que se producen, según se trate de una condición suspensiva o resolutoria.

- **Pendencia suspensiva.** Aunque, el negocio existe desde su celebración, durante la fase de pendencia suspensiva, sólo hay una expectativa de que se produzcan plenamente los efectos jurídicos del negocio.

Por tanto, en la condición suspensiva el contrato existe desde luego, pero su eficacia permanece en suspenso (la prestación no es exigible). Es decir, el acreedor tiene un derecho eventual, que sólo llegará a ser efectivo si la condición se cumple. Sin embargo, en tanto la condición se cumple, se establece una determinada protección: el acreedor puede “ejercitar las acciones procedentes para la conservación de su derecho” (art. 1121 Cc) y el deudor está obligado a conservar de la cosa debida (art. 1122 Cc).

- **Pendencia resolutoria.** El negocio sometido a condición resolutoria produce todos sus efectos desde su celebración. La obligación resultará inmediatamente exigible. Pero, se trata de una eficacia claudicante, ya que si la condición se verifica la eficacia del contrato cesa⁷⁴.

Por tanto, dada la distinta naturaleza de ambos tipos de condiciones, el destino natural y esperado de las condiciones suspensivas es el cumplimiento de esta; mientras que, en las condiciones resolutorias es su no cumplimiento. Esta diferencia afecta a la aplicación de los arts. 1115, 1116, 1119 o 1121 Cc y también al modo en el que opera el cumplimiento. De

⁷³ Así se refiere explícitamente el art. 1118 Cc a las condiciones negativas, pero su regulación es igualmente aplicable a las positivas según, entre otras, la STS 775/1996, de 5 octubre 1996

⁷⁴ El art. 1113 Cc establece que: “será exigible toda obligación que contenga condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución”. Además, el mismo artículo diferencia entre las obligaciones inmediatamente exigibles (las *puras* y las condicionales resolutorias.) de las que no lo son (las sometidas a condición suspensiva o a término).

este modo, los efectos de la condición suspensiva cumplida son automáticos, pero no ocurre lo mismo con la resolutoria típica, como veremos más adelante.⁷⁵

En no pocas ocasiones, surgen **problemas de interpretación** a la hora de determinar el tipo de condición que han querido pactar las partes. Esto es, sobre todo, porque un mismo resultado puede obtenerse mediante ambos tipos. Este es el caso de los negocios de disposición sometidos a condición.

En este sentido, el pacto de reserva de dominio ha sido considerado mayoritariamente por la jurisprudencia⁷⁶ como una condición suspensiva de la transmisión de la propiedad mientras no se pague el precio aplazado. Pero también se ha mantenido que la compraventa bajo reserva de dominio está sujeta a una condición resolutoria para el caso de impago del precio.

El caso es que, en nuestro ordenamiento, no existe una presunción para resolver las dudas de calificación; por ello para determinar cuál fue la verdadera voluntad de las partes se debe acudir a las reglas generales sobre la interpretación de los contratos (arts. 1281 a 1289 Cc). No obstante, ocasionalmente, la ley califica la condición en supuestos específicos, como el de la “venta hecha a calidad de ensayo o prueba” y la “de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas” que el art. 1453 Cc presume hechas bajo condición suspensiva. O, como el contrato de trabajo con periodo de prueba (art. 14 Estatuto de los Trabajadores), que esta sometido a condición resolutoria.

⁷⁵ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. *Comentarios al Código Civil*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2013. p. 8166

⁷⁶ En la STS 321/2007, de 16 de marzo de 2007, se establece que: “según doctrina y jurisprudencia, el pacto de reserva de dominio tiene naturaleza jurídica de condición suspensiva, es decir, que cuando se pague el precio por entero se transmite automáticamente el derecho de propiedad al adquirente”. Además, afirma que: “si bien el vendedor trasmite al comprador el dominio de la cosa vendida, esto no lo es de forma definitiva hasta que se pague por completo el precio pactado, actuando como garantía de cobro del mismo que se aplaza”.

5. ESTUDIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA

Después de contextualizar el tema estudio del trabajo: “La condición como elemento accidental del contrato”, centraremos nuestro interés en el estudio de la condición resolutoria.

Como ya hemos mencionado antes, el art. 1113.2 Cc establece que la obligación bajo condición resolutoria es inmediatamente exigible, “sin perjuicio de los efectos de la resolución” cuando se verifica la condición.

Así, durante la fase de **pendencia**, la obligación condicionada resolutoriamente produce todos sus efectos, como si no existiese tal condición. Tal es así, que el adquirente no sólo puede ejercitar todos los derechos, también puede transmitirlos, aunque en la misma situación en que los tenía, es decir, sometidos a condición resolutoria.

Para asegurar que los contratantes no menoscaben las expectativas de que se consolide el derecho de la otra parte el art. 1.122 Cc regula la pérdida, deterioro o mejoras producidos en la “cosa” durante la fase de pendencia de la condición.⁷⁷

Pero, cuando se produce el **cumplimiento** de la condición desaparecen todos los derechos ya adquiridos, convirtiéndose el acreedor ipso iure en deudor de la restitución de lo percibido (art. 1123.1 Cc).

Por tanto, a falta de acuerdo entre las partes, como regla general el cumplimiento de la condición resolutoria anula los efectos de la obligación con **carácter retroactivo** (ex tunc), salvo que se trate de obligaciones de tracto sucesivo o un crédito sometido a condición resolutoria⁷⁸.

No obstante, estos efectos retroactivos del cumplimiento de la condición son distintos según el tipo de obligación de que se trate. Si consiste en una obligación de dar las partes se restituirán recíprocamente las prestaciones percibidas; aunque la eficacia retroactiva esta limitada para los frutos e intereses ⁷⁹. En cambio, si se trata una obligación de hacer o no hacer, los tribunales determinaran el efecto retroactivo de la condición (art. 1.123.3 Cc).

⁷⁷ El art. 1123.2 Cc remite a su artículo precedente para “el caso de pérdida, deterioro o mejora de la cosa”.

⁷⁸ Comentario al artículo 1123 CC. CLEMENTE MEORO, Mario E., “Artículos 1113 a 1124 Cc”, en CAÑIZARES LASO, Ana. Ob Cit.

⁷⁹ Art. 1123.1 Cc en relación con el art. 1120 Cc, en lo relativo a los efectos retroactivos de las obligaciones de dar.

DIAZ-PICAZO⁸⁰ diferencia dos tipos de resoluciones: absoluta cuando elimina todos los efectos producidos y relativa cuando extingue para el futuro la relación. Por norma general, en las relaciones obligatorias duraderas la resolución es relativa, mientras que en las relaciones obligatorias instantáneas es absoluta.

Para el supuesto de que la condición resolutoria no se verifique, porque el evento previsto como tal se frustra, se consolidan los efectos de la obligación y el derecho del acreedor deja de ser eventual para convertirse en definitivo. En este sentido “cuando se consuma la adquisición del derecho” puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad mediante una nota marginal (art. 23 LH).

En palabras de GREGORACI⁸¹ “la cláusula resolutoria expresa es aquella cláusula en virtud de la cual las partes otorgan trascendencia resolutoria a un determinado incumplimiento”, que afirma, además, que “si el incumplimiento se ha pactado como un evento que provocará la resolución, es decir, sin dar opción al acreedor para ejercitar la pretensión de cumplimiento” estamos ante **condición resolutoria expresa** cuya verificación provoca la resolución automáticamente.

Como ejemplo, las partes pueden pactar una condición resolutoria expresa en los contratos privados que autorice la resolución si no se eleva el contrato a escritura pública en el plazo pactado.⁸²

Existen condiciones resolutorias típicas y supuestos atípicos de condición resolutoria, cuyo estudio no vamos a desarrollar. CARRASCO PERERA⁸³ diferencia dos funciones de las **condiciones resolutorias típicas**:

- De un lado, las partes pueden haber pactado una condición resolutoria comisorias para garantizar el cobro de la contraprestación al acreedor. Los supuestos por excelencia son:
 - La mal denominada **condición resolutoria “implícita”** del artículo 1124 Cc
 - La **condición resolutoria “explícita”** del artículo 1504 Cc

⁸⁰ DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Ob. Cit. p. 171.

⁸¹ GREGORACI, Beatriz. Cláusula resolutoria y control del incumplimiento. BOE, 2017. p.27.

⁸² STS 536/2017, de 2 de octubre de 2017

⁸³ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. Ob. Cit. p. 8166

- Otro de los objetivos de la condición resolutoria puede ser asegurar al acreedor un *derecho potestativo de readquisición*, como si se tratase de un retracto convencional⁸⁴.

A continuación, en los siguientes epígrafes, vamos a desarrollar los arts. 1124 y 1504 Cc como garantías de cobro del vendedor a fin de que este perciba el precio en la forma estipulada.

⁸⁴ Art. 1507 Cc: “tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1.518 y lo demás que se hubiese pactado”.

6. LA MAL DENOMINADA CONDICIÓN RESOLUTORIA IMPLICITA DEL ARTÍCULO 1.124 CC

Existe una tendencia errónea al calificar como “*condición resolutoria implícita o tácita*”, lo que en realidad debería denominarse “*facultad resolutoria*”.

La resolución como consecuencia del incumplimiento se prevé con carácter general, implícitamente y sin necesidad de pacto para las obligaciones recíprocas, en el artículo 1.124 Cc.

Este precepto establece que: “*La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.*”

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que la autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria”.

La ubicación del art. 1.124 Cc en la sección dedicada a las obligaciones condicionales, ha sido sometida a crítica por diversos autores como SAN MIGUEL PRADERA, MONTÉS PENADÉS y CARRASO⁸⁵. Pese a que inicialmente, se contempló esta facultad como una condición resolutoria implícita, se trata de un medio de protección que la ley ofrece al contratante perjudicado por el incumplimiento. Dicha facultad es uno de los medios de tutela de que dispone el acreedor para resolver contratos con obligaciones recíprocas cuando se produce el incumplimiento del deudor.

Frente a este incumplimiento, el acreedor debe optar entre poner fin a la relación contractual o exigir su cumplimiento, ya que ambos remedios son incompatibles simultáneamente. Sin embargo, no es incompatible acudir alternativa o subsidiariamente a ambas vías. Es posible exigir, en primer lugar, el cumplimiento, y, subsidiariamente, la

⁸⁵BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. Ob. Cit. p. 8213: “*La concepción condicional de la facultad de resolución ha sido considerada inadecuada hace ya tiempo, y hoy se caracteriza «como un remedio contractual, en forma de derecho unilateral de configuración jurídica, ejercitable por medio de una demanda o de una declaración extrajudicial recepticia comunicada al deudor»*”.

resolución si el primero resulta imposible. Mientras que, si opta por la resolución, no puede exigir después el cumplimiento. Se contempla un *ius variandi* limitado⁸⁶.

En distintas sentencias del TS, como en la STS 436/2020 del 15 de julio de 2020⁸⁷, se ha reiterado lo establecido anteriormente: "Por otra parte, el artículo 1124 se refiere a la denominada "condición resolutoria tácita", no obstante la doctrina científica mayoritaria ha puntualizado que no constituye una verdadera condición, en virtud a que no origina automáticamente la resolución desde la voluntad expresada en la relación contractual, sino que sólo integra a favor del acreedor, cuya prestación fue incumplida, la facultad de optar por la resolución, pues el mismo debe elegir expresamente entre la exigencia de cumplimiento o la resolución, sin que quepa el ejercicio simultáneo de ambas acciones (STS de 29 de julio de 1996), aunque sí el ejercicio subsidiario de la de resolución (STS de 8 de mayo de 1995)."

La confusión entre "*facultad resolutoria*" y "*condición resolutoria*" se explica por los efectos que ambas producen. Si bien es cierto, existen diferencias.

La circunstancia que desencadena la aplicación del artículo 1.124 CC se refiere a una conducta debida por el deudor, ante cuyo incumplimiento únicamente el acreedor puede ejercer tal facultad. Mientras que, si se tratase de una condición, su falta de cumplimiento podría alegarse por ambas partes.

No se trata de una auténtica condición, ya que la resolución del contrato no se produce de forma automática⁸⁸, sino que es consecuencia del ejercicio de esta facultad por parte del acreedor. Es decir, la facultad resolutoria se ejerce a voluntad del acreedor, y no puede ser apreciada de oficio por el juez⁸⁹.

A la hora de ejercitar la facultad resolutoria, el Cc no establece con claridad si debe practicarse por vía judicial o extrajudicial. Simplemente establece que "el Tribunal decretará la resolución que se reclame". En este sentido, la línea doctrinal y jurisprudencial más

⁸⁶ DÍEZ-PICAZO, Luis. El incumplimiento y los remedios del acreedor *en la Propuesta de modernización del derecho de obligaciones y contratos español*. Boletín del Ministerio de Justicia, núm. 2130, 2011. p. 809

⁸⁷ Hace alusión al fundamento jurídico de la STS 436/2020, de 15 de julio de 2020, donde diferencia entre la acción resolutoria y la acción de resarcimiento.

⁸⁸ La STS 649/2018, de 20 de noviembre de 2018, dispone que: "La tácita, a diferencia de la condición resolutoria propia, no actúa automáticamente, sino que únicamente faculta a la otra parte para resolver el contrato."

⁸⁹ En la STS 943/1995, de 7 de noviembre de 1995, se establece que el caso puede examinarse judicialmente "a petición de la parte legitimada para ello (la vendedora), no de oficio".

extendida y que CLEMENTE MEORO⁹⁰ considera adecuada, es la que entiende que la resolución viene determinada por la voluntad del acreedor y no por la sentencia que decide la resolución, que únicamente tiene carácter declarativo.

Por tanto, se entiende que la resolución del art. 1124 Cc puede ejercitarse por ambas vías. Bien por los tribunales en vía judicial o extrajudicialmente, ya sea por medio de un acuerdo entre las partes o con una declaración extrajudicial del acreedor. Esto, sin perjuicio de que el deudor se oponga a esta y acuda a los tribunales para que se pronuncien sobre la validez de la declaración extrajudicial del acreedor por medio de una sentencia declarativa.

6.1 Presupuestos para la resolución por incumplimiento

Si bien es cierto, para que tenga lugar la acción resolutoria establecida en el artículo 1.124 CC no basta con cualquier incumplimiento. Una reiterada doctrina⁹¹ de la Sala de lo Civil del TS ha desarrollado una serie de requisitos para que esta prospere. Estos “presupuestos de la resolución” son:

- 1) Existencia de un vínculo contractual todavía vigente.
- 2) Reciprocidad y exigibilidad de las prestaciones pactadas.
- 3) Incumplimiento grave de una de las partes.
- 4) Previo cumplimiento de quién ejercite esta acción.

Así, la Sentencia del TS del 13 de mayo de 2004⁹², entre otras, literalmente establece que: “Es doctrina de esta Sala, reiterada entre otras muchas, la de que para que la acción resolutoria implícita establecida en el párrafo primero del artículo 1124 del Código Civil pueda prosperar, es preciso que quien la alegue acredite en el proceso correspondiente, entre otros, los siguientes requisitos: 1º. La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes la concertaron (Sentencias de 10 de Diciembre de 1947 y 9 de Diciembre de 1948). 2º. La reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo (Sentencias de 28 de Septiembre de 1965 y 30 de Marzo de 1976) así como su exigibilidad (Sentencias de 6 de Julio de 1952 y 1 de Febrero de 1966).- 3º. Que el demandado haya incumplido de forma

⁹⁰ Comentario al artículo 1124 Cc. CLEMENTE MEORO, Mario E., “Artículos 1113 a 1124 Cc”, en CAÑIZARES LASO, Ana. Ob Cit.

⁹¹ Como la STS 955/2006, de 11 de octubre de 2006, en su FD 2º; o la STS 188/1986 de 21 de marzo de 1986, en su FD 2º.

⁹² STS 416/2004, de 13 de mayo de 2004.

grave las que le incumbían (Sentencias de 9 de Diciembre de 1960 y 18 de Noviembre de 1970), estando encomendada la apreciación de este incumplimiento al libre arbitrio de los Tribunales de instancia (Sentencias de 17 de Diciembre de 1976 y 17 de Febrero de 1977).- 4º. Que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una conducta obstativa de éste que, de modo indubitado, absoluto, definitivo e irreparable la origine, actuación que, entre otros medios probatorios, puede acreditarse por la prolongada inactividad o pasividad del deudor frente a los requerimientos de la otra parte contratante (Sentencia de 5 de Mayo de 1970).- y 5º. Que quien ejercite esta acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían (Sentencias de 6 de Julio y 29 de Marzo de 1977); salvo si ello ocurriera como consecuencia del incumplimiento anterior del otro, pues la conducta de éste, es la que motiva el derecho de resolución de su adversario y le libera de su compromiso (Sentencias de 10 de Febrero y 11 de Abril de 1925 y 24 de Octubre de 1959) (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de Marzo de 1986). Igual sentido muestran las Sentencias de 24 de Mayo de 1991, 16 de Abril de 1991 y 29 de Febrero de 1988.”

Es interesante examinar más detalladamente uno de estos presupuestos: el incumplimiento grave. El término “grave”, como requisito primordial para que tenga lugar el incumplimiento resolutorio, ha sido desplazado por el **incumplimiento esencial** en la jurisprudencia⁹³. También en el art. 1199.1 de la *Propuesta para la Modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos* se habla de esencialidad.⁹⁴

Según la doctrina se considera incumplimiento esencial cuando ya no es “posible el cumplimiento in natura, o cuando, siendo posible, ya no sirve para satisfacer el interés del acreedor, de modo que constituye un incumplimiento «definitivo»”⁹⁵

Si bien es cierto, las expresiones empleadas por la jurisprudencia para determinar cuando se produce un incumplimiento esencial son diversas. La STS 333/2014, de 30 de junio de 2014, señala que “en el campo jurisprudencial este tipo de incumplimiento ha venido siendo definido como “la falta de obtención de la finalidad perseguida”, “la frustración de

⁹³ En la STS 691/2011, de 18 de octubre de 2011 se relaciona el incumplimiento esencial con la Convención de Viena de 11 de abril de 1980 “cuyo artículo 25 considera esencial el incumplimiento de un contrato «cuando cause a la otra parte un perjuicio tal que la prive sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud de contrato», norma que debe servirnos para integrar el artículo 1124 del Código civil en el momento actual”.

⁹⁴ CLEMENTE MEORO, Mario E. *La resolución por incumplimiento en la Propuesta para la modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos (2009) de la Sección de Derecho Civil de la Comisión General de Codificación española*. Boletín del Ministerio de Justicia, núm. 2131, 2011.

⁹⁵ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. Ob. Cit. p. 8220

las legítimas expectativas o aspiraciones" e inclusive "como la quiebra de la finalidad económica o frustración del fin práctico perseguido".

En este sentido, el TS ha establecido que el mero **retraso en el cumplimiento** de la obligación no es causa de resolución; pues, con carácter general, no supone un incumplimiento esencial.⁹⁶ Pero hay determinados supuestos en los que se permite el retraso como un supuesto resolutorio. Esto es cuando las partes han acordado una cláusula resolutoria o establecido un término esencial. Además, la STS de 25 de mayo de 2016 ha añadido un nuevo supuesto que admite el retraso como fundamento de la resolución: “Aun a falta de cláusula resolutoria expresa, un retraso en el cumplimiento, aunque en sí mismo no sea esencial, justificará la resolución del contrato cuando, por su duración o sus consecuencias, ya no quepa exigir al acreedor conforme a la buena fe que continúe vinculado por el contrato”⁹⁷.

De la amplia jurisprudencia se observa que el TS ha realizado, generalmente, una interpretación restrictiva de esta acción resolutoria, por ser contraria al *pacta sunt servanda* y al principio de conservación del contrato.

Al hilo de la anterior observación, habiéndose solicitado la resolución del contrato, el juez está autorizado a conceder un plazo adicional al deudor para que cumpla con el contrato y evitar así la resolución de este, sólo cuando observe “causas justificadas”.

El principal efecto del ejercicio de la resolución es la **disolución e ineficacia** del vínculo contractual. Ambas partes quedan liberadas de las obligaciones que les correspondían en virtud del contrato ya resuelto. Además, el TS apunta a una **eficacia retroactiva** (*ex tunc*) de la resolución, pues pretende hacer desaparecer los efectos ya producidos con la **restitución** de las prestaciones, que ya se hubieren realizado; *in natura* y si no es posible, subsidiariamente, por el equivalente pecuniario. Además, también deben restituir los frutos o intereses del precio percibido (art. 1123 Cc).

Pero, la resolución es irretroactiva “cuando no hay restitución por no haber realizado ninguna de las partes la prestación puesta a su cargo, por haberse resuelto un contrato preparatorio de otro contrato, por haberse resuelto un contrato de tracto sucesivo en que las partes han ejecutado, durante un tiempo, sus respectivas prestaciones, y cuando se trata

⁹⁶ LOPEZ DE ARGUMENTO PIÑERO, Álvaro. “El retraso como causa de resolución de los contratos: hacia una nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo (comentario a la STS de 25 de mayo de 2016)” en *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*. Madrid: Dykinson, 2018

⁹⁷ STS 348/2016, de 25 de mayo de 2016. FD 6º

de obligaciones de hacer parcialmente ejecutadas, en que la extinción del contrato no ha de determinar, necesariamente, la destrucción de lo realizado”.⁹⁸

Este carácter retroactivo debe ser matizado, puesto que la resolución no provoca la extinción del contrato, cómo si este nunca hubiera existido. La retroactividad no afecta a las cláusulas específicamente pactadas por las partes para el supuesto de que ocurra el incumplimiento o resolución del contrato; como las cláusulas penales, las de sumisión expresa o las de compromiso arbitral. Pero, la retroactividad de la resolución no alcanza al tercer adquirente de buena fe y si fuese un tercero de mala fe, este queda obligado a restituir o, subsidiariamente, a indemnizar los daños y perjuicios.

No hay que olvidar que la resolución es compatible con la indemnización de daños y perjuicios para resarcir a la parte perjudicada.

⁹⁸ Comentario al artículo 1124 CC. CLEMENTE MEORO, Mario E., “Artículos 1113 a 1124 Cc”, en CAÑIZARES LASO, Ana. Ob Cit.

7. LA CONDICION RESOLUTORIA EXPLÍCITA DEL ARTÍCULO 1.504 CC

Es frecuente la inclusión de cláusulas que, limitan la eficacia de los contratos de compraventa de bienes inmuebles y sirven como medio de garantía del cobro del precio. Estas son **condiciones resolutorias explícitas o expresas** que regulan la resolución del contrato, ante el incumplimiento de la obligación del comprador de pagar el precio pactado.

En este sentido, es de vital importancia el artículo 1504 Cc, fundamento de este apartado del trabajo y que dice así: El artículo 1504 Cc, dispone 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, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término.”*

Este precepto se refiere a la condición resolutoria explícita o expresa, que, específicamente, regula la resolución de la compraventa de bienes inmuebles ante el incumplimiento de pago del precio aplazado. Esta condición resolutoria “explícita” del artículo 1.504 Cc es una especialidad del art. 1124 Cc, compatible con el mismo.

La doctrina jurisprudencial del TS ha declarado esto mismo en la STS de 16 de febrero de 2015⁹⁹, entre otras, que: “el pacto resolutorio expreso del artículo 1504 del Código Civil constituye una especificación, o cierta modalización, del marco general de aplicación de la acción resolutoria previsto en el artículo 1124 del Código Civil”.

Es decir, en la compraventa de inmuebles el art. 1504 Cc no se excluye la aplicación del art. 1124 Cc, antes estudiado, simplemente se superpone a él; siendo la resolución del art. 1504 una especie dentro de la genérica facultad del art. 1124 Cc. Como también señala la STS 190/2011, de 17 de marzo de 2011: “siendo el art. 1504, una manifestación específica del mencionado art. 1124, o sea, una especie concreta, para el supuesto de venta de bienes inmuebles”.

⁹⁹ STS 39/2015, de 16 de febrero de 2015

En líneas generales, que más adelante desarrollaremos y en base a este artículo, podemos afirmar que, en la compraventa de bienes inmuebles, el comprador podrá pagar incluso vencido el plazo, mientras no haya sido requerido. Sin embargo, tras el requerimiento no podrá concedérsele nuevo plazo porque el contrato ya está resuelto.

Sobre el art. 1504 Cc, CARRASCO¹⁰⁰ señala que “aunque se haya pactado en el contrato inmobiliario una condición resolutoria expresa, y ésta consista en el incumplimiento del contrato, la ineficacia del contrato como consecuencia del cumplimiento de la condición queda remitida al régimen general del incumplimiento del art. 1124 CC. En otras palabras, aunque el incumplimiento se haya configurado expresamente como condición resolutoria, el acreedor no podrá poner fin al contrato por incumplimiento del deudor si no se trata de un incumplimiento que conforme al art. 1124 CC esté investido de efectos resolutorios. Esto lo expresa una y otra vez la jurisprudencia mediante la fórmula de que son las mismas condiciones de aplicación del art. 1504 y las del art. 1124 CC.”

Por tanto, interpretamos que en ningún caso puede entenderse que la resolución opera de manera instantánea, tampoco cuando en el contrato se ha incluido un pacto comisorio, que consiste en una cláusula por la que si el precio no se paga en el momento pactado se resuelve automáticamente.

A juicio de GREGORACI¹⁰¹ el art. 1504 Cc es “un precepto pensado para aquellas compraventas de bienes inmuebles con pago del precio aplazado en las que se ha incluido un pacto comisorio”. Sin embargo, es opinión extendida que esta norma se aplicará a todas las ventas a plazos de inmuebles con carácter general, incluyendo los casos en los que no se ha incluido tal pacto, que se resolverán de igual forma que si existiese pacto comisorio.

En la STS 439/2011, de 10 de junio de 2011, se fija esto mismo: “En efecto, este artículo 1504 contempla un específico caso de resolución de la compraventa de inmueble por el concreto incumplimiento de la obligación de pago del precio por parte del comprador, háyase o no pactado expresamente la resolución por tal incumplimiento (pacto comisorio o de *lex commissoria*)”.

¹⁰⁰ CARRASCO PERERA ÁNGEL, Ob. cit. p. 1110.

¹⁰¹ GREGORACI, Beatriz, Ob. cit. p. 69.

Es paradójico que en la interpretación del único precepto que menciona el **pacto comisorio** (art. 1504 Cc), pues la condición resolutoria explícita no se regula en nuestro ordenamiento, se termine por no aplicar un verdadero pacto comisorio en ninguna compraventa de inmuebles, ni cuando se pacta expresamente con una condición resolutoria.

No hay duda, entonces, de que para el supuesto que estamos estudiando, aunque se haya pactado una resolución automática y sin necesidad de requerimiento, es necesario resolver el contrato conforme al art. 1504 Cc. Por lo que, el “carácter imperativo que el pacto de *lex commissoria* no funciona, aunque así se acuerde, con efectos automáticos resolutorios del art. 1123 CC, y que será preciso un requerimiento resolutorio específico”¹⁰².

De lo anterior nos cuestionarnos entonces, ¿cuál es la utilidad de una condición resolutoria expresa?

La principal ventaja es la posibilidad inscribir el pacto resolutorio en el Registro de la Propiedad (art. 11 LH), lo que permite oponer la resolución ante posibles terceros que de buena fe hayan adquirido el bien inmueble del comprador, incluso si estos hubiesen inscrito también su adquisición antes de que se ejercitase lo dispuesto en el art. 1504 Cc. Igualmente, tendrá eficacia las previsiones que el pacto resolutorio hubiera establecido sobre las consecuencias de la resolución (las indemnizaciones, por ejemplo), indistintamente de que los tribunales puedan moderarlos.

El **ámbito de aplicación** previsto para que se pueda ejercitar el art. 1504 Cc es que consista en la resolución de una compraventa de bienes inmuebles¹⁰³ motivada por el impago del precio por el comprador, independientemente de que concurra o no un pacto comisorio o condición resolutoria explícita. Además, se exige el aplazamiento del pago del precio, aunque es que se presupone en el propio precepto.

Como su aplicación se limita a contratos de compraventa perfecta, excluye la posibilidad de aplicar este precepto al contrato de opción o a la permuta, salvo que se pacte expresamente su aplicación. Como, por ejemplo, es el caso de un “contrato de permuta de fincas por obra futura suscrito entre las partes que establecen una condición resolutoria explícita con cláusula penal”, de la STS 261/2021, de 6 de mayo de 2021.

¹⁰² BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. Ob. Cit. p. 8169

¹⁰³ Están fuera de este supuesto los bienes muebles a los que se refiere el art. 1503 Cc.

Aprovechando que se habla en el ejemplo anterior de las obras futuras, decir que son habituales las condiciones resolutorias en adquisiciones de fincas con la intención de edificar en ellas, haciendo depender el contrato, por ejemplo, de la obtención de una licencia administrativa.

Es más, la jurisprudencia del TS “determina que el art. 1504 CC solo es aplicable al contrato de compraventa y no al precontrato o promesa de venta, tal como se recoge en las sentencias de esta sala 1130/2000, de 13 de diciembre, 607/2009 de 22 de septiembre y 168/2013 de 6 de marzo”¹⁰⁴. Por lo que, también se descarta la aplicación de este artículo a la promesa de compraventa.

7.1 Requisitos para la resolución de la compraventa de inmuebles por falta de pago del precio. El requerimiento resolutorio.

A causa de la complementariedad que se establece entre los arts. 1124 y 1504 Cc, se requiere, en primer lugar, para resolver una compraventa de inmueble, el cumplimiento de los requisitos generales de la resolución del art. 1124 Cc¹⁰⁵ y, adicionalmente, el requerimiento que añade el art. 1504 Cc.

La STS 748/2000, de 20 de julio de 2000, señala: “para la plena eficacia resolutoria que patrocinan dichos preceptos, es ineludible que concurren los siguientes requisitos: a) Que exista un contrato de compraventa con precio aplazado. b) Impago de dicho precio. c) Voluntad obstativa y deliberadamente rebelde para el cumplimiento de lo convenido. d) Requerimiento en el sentido de declaraciones de voluntad unilateral y recepticia encaminada a la resolución del contrato. e) Cumplimiento de lo obligado por la otra parte”.

El **requerimiento resolutorio** es un requisito necesario para que proceda la resolución de la compraventa de inmuebles por impago del precio aplazado. Tal requerimiento es una declaración de voluntad del vendedor con la que notifica a la otra parte que “ha optado por la resolución” de la compraventa.

¹⁰⁴ STS 649/2018, de 20 de noviembre de 2018.

¹⁰⁵ Que hemos estudiado en el subepígrafe *Presupuestos para la resolución por incumplimiento*, dentro del epígrafe titulado: *LA MAL DENOMINADA CONDICIÓN RESOLUTORIA IMPLICITA DEL ARTÍCULO 1.124 CC*

Por lo que, no se refiere a un requerimiento de pago para el comprador, más bien es una manifestación formal y recepticia de la voluntad resolutoria del vendedor. En este sentido, como expresa CLEMENTE MEORO sería más correcto hablar de “acta de notificación”, puesto que no quiere que haga nada¹⁰⁶. Así, sólo produce efectos si el comprador lo recibe y puede conocerlo, aunque es suficiente con que pueda hacerlo.

Además, un requerimiento advirtiendo sobre la resolución del contrato como no se pague, no sería suficiente. Pues no se trataría de una verdadera y clara manifestación de dar el contrato por resuelto. En cambio, se admite un requerimiento en el que se da al comprador una última oportunidad para pagar dejando claro que, de no ser así el contrato quedaría resuelto.

Un ejemplo de esto es la STS 381/2008, de 8 de mayo de 2008, que señala: “En cuanto a que el requerimiento del vendedor contenga una intimación a pagar, ello no le priva de validez pues la doctrina viene admitiendo el requerimiento resolutorio que se hace condicionado a la posibilidad de pagar en breve plazo”.

La forma de ejercitarlo es “judicialmente o por acta notarial”¹⁰⁷. Aunque la realidad es que la jurisprudencia no admite “la demanda iniciadora del proceso resolutorio”¹⁰⁸ como modalidad del requerimiento, por lo que sólo queda el acto de conciliación.

En este sentido es interesante destacar la STS 315/2011, de 4 de julio de 2011, que establece una nueva interpretación del art. 1504 Cc. En primer lugar, no reconociendo el requerimiento efectuado mediante burofax¹⁰⁹ por ser imprescindible “el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial”. Y finalmente, “en tanto no se haya producido el pago del precio, debe reconocerse eficacia resolutoria a la demanda en que se ejercita la acción de resolución por incumplimiento, como forma de interpelación judicial literalmente contemplada en el artículo 1504 CC”.

Para que el requerimiento sea válido debe practicarse expirado el plazo para el pago y antes de la interposición de la demanda de resolución. Sin olvidar que, la otra parte puede efectuar el pago mientras no haya sido requerido formalmente, incluso después de vencido

¹⁰⁶ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. Ob. Cit. p. 10652

¹⁰⁷ STS 439/2011, de 10 de junio de 2011

¹⁰⁸ STS 113/2001, de 6 de febrero de 2001

¹⁰⁹ Otro ejemplo es la STS 672/2012, de 12 de noviembre de 2012.

el plazo. Por lo que no puede efectuarse el requerimiento después de un ofrecimiento de pago del comprador.

Por tanto, hecho el requerimiento el comprador no puede pagar el precio para evitar la resolución porque fuerce al vendedor a aceptarlo. Aunque, si el vendedor aceptase voluntariamente, este será válido renunciando a la resolución.

Como el requerimiento produce la resolución *ipso iure*, tras el mismo ni los tribunales pueden concederle nuevo plazo al comprador. Así, si el comprador acepta el requerimiento la resolución se ejecutará extrajudicialmente, pero si no es así será indispensable una declaración judicial.

Así, la STS 501/2010, de 19 de julio de 2010 apoya lo expuesto anteriormente: “En este caso, exige la norma que se practique un requerimiento, en el sentido de que el vendedor declara su voluntad de que ha optado por la resolución. En tal momento, esta se produce *ipso iure* pero si no es aceptada por la otra parte, la compradora, extrajudicialmente, se precisa declaración judicial que lo declare. Así lo ha dicho reiteradamente esta Sala en sentencias de 12 de marzo en 1990, 15 de febrero de 1993, 28 de junio de 2002 y 1 de octubre de 2009”.

Existen tres formas de lograr que la resolución tenga constancia registral: a) con una sentencia declarativa, b) con un documento público de las partes o c) con la declaración resolutoria (art. 59 RH) si era una condición resolutoria explícita previamente inscrita.

En relación a esto, una RDGNR¹¹⁰ del 6 de marzo de 2020 establece: “En definitiva, en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, al amparo del artículo 59 RH, es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o -si hubiera cargas posteriores- que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario).”

En resumen, el resultado de la aplicación del art. 1504 Cc es la resolución del contrato con eficacia frente a terceros y sin que el juez pueda conceder un nuevo plazo, lo que supone una especialidad con respecto al art. 1124 Cc.

¹¹⁰ Hoy la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

No es extraño que en la práctica jurídica se combinen con cláusulas penales¹¹¹. Ejemplo de ello son los casos de la STS 637/2017, de 23 de noviembre de 2017, en la que se acordó una resolución expresa reforzada por una cláusula penal, o la STS 145/2019, de 8 de marzo de 2019, sobre la compraventa de una finca con condición resolutoria y cláusula penal de indemnización de daños y perjuicios. También es habitual la posibilidad de que “hubiesen mediado arras o señal” en el contrato de compraventa de un inmueble (art. 1454 Cc).

Hay que señalar que, puede darse el caso de que el vendedor que ha pactado una condición resolutoria del art. 1504 Cc para garantizarse el pago del precio, no tenga interés en resolver, prefiriendo exigir el pago o simplemente esperar a que el comprador pueda pagar.

¹¹¹ “En las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado.” Consiste en una sanción pactada entre las partes para reparar los posibles daños y perjuicios que se regula en los arts. 1152 y ss. Cc.

8. CONCLUSIONES

Cada vez es más habitual la inclusión de condiciones en los contratos para otorgar mayor seguridad a las partes. Se trata de someter el cumplimiento del contrato a una condición suspensiva o resolutoria.

El trabajo ha sido abordado desde la orientación de la condición resolutoria como una determinación accesoria de la voluntad inserta en el contrato para, finalmente, desarrollar la condición resolutoria expresa, que es el arquetipo de la condición resolutoria, como un medio de garantía del precio.

Entre los supuestos más típicos para garantizar al acreedor su pretensión se encuentran:

- La mal denominada “condición” resolutoria tácita o implícita del art. 1224 Cc, que, en realidad, no constituye una verdadera condición, sino que se trata de una facultad que autoriza la resolución por incumplimiento cuando se cumplen los presupuestos que la jurisprudencia del TS ha desarrollado.
- La condición resolutoria expresa o explícita del art. 1504 Cc, como supuesto especial para la compraventa de bienes inmuebles con precio aplazado que requiere, además de lo establecido en el art. 1124 Cc, de un requerimiento resolutorio.

A causa del incumplimiento de la obligación de pagar el precio aplazado en la compraventa de inmuebles, se produce la resolución del vínculo contractual (art. 1504 Cc), a la que se aplicará el régimen general de la resolución (art. 1124 Cc); exista o no una condición resolutoria expresa (o pacto comisorio) en el mismo contrato. Es decir, independientemente de los pactos incluidos para asegurar el cobro del precio, el Código Civil concede determinadas garantías (arts. 1503 y 1504 Cc) al vendedor sin necesidad de que se estipulen expresamente.

Una de las principales conclusiones que cabe extraer del estudio realizado es que el pacto comisorio se limita a reproducir el art. 1124 Cc y no facilita al vendedor la resolución del contrato. Sin embargo, si en este pacto se incluyen otro tipo de circunstancias que normalmente son secundarias para las partes, como el cumplimiento de la obligación dentro de un plazo, su inclusión sería muy útil para el vendedor.

El art. 1.504 Cc contempla la existencia de un pacto comisorio en la compraventa de inmuebles, aunque con particularidades, ya que la resolución no es automática, y termina corrompiendo los efectos «ipso iure» de la condición resolutoria expresa que pudiera haberse establecido en el contrato. Además, beneficia al comprador concediéndole más tiempo para llevar a cabo la prestación mientras no sea requerido formalmente.

No hay que olvidar, sin embargo, que el pacto comisorio está prohibido en los contratos de garantía (arts. 1859 y 1884 Cc), puesto que permite al acreedor la apropiación definitiva de la cosa dada en garantía y esto puede terminar en permitir un abuso de derecho del acreedor garantizado frente a su deudor.

Recapitulando, del análisis de la condición resolutoria expresa, no regulada en nuestro ordenamiento jurídico, extraigo la conclusión de que no tiene sentido mantener que el cumplimiento de la condición produce sus efectos automáticamente, salvo en supuestos atípicos de condición resolutoria.

A la hora de elaborar el trabajo se ha seguido un método deductivo, sentando como base los conceptos más generales para, más tarde, analizar figuras más concretas; con el fin de presentar un Trabajo Fin de Grado ordenado cuya comprensión sea más asequible. A su vez, el estudio de la condición, un tema que parecía sencillo en un primer momento, se ha tornado en algo más complicado de lo que esperaba debido a las extensas y distintas interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales que se solapan y oponen en ocasiones.

9. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

BIBLIOGRAFÍA

- AZOFRA VEGAS, Fernando. “La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo”. *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 778, 2020, pp. 717-780.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. *Comentarios al Código Civil*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2013.
- CARRASCO PERERA, Ángel. Nuevos Clásicos. *Derecho de Contratos*. Aranzadi.
- CLEMENTE MEORO, Mario E., “Artículos 1113 a 1124 Cc”, en CAÑIZARES LASO, Ana. *Código Civil comentado*. 2ª ed. Cizur Menor (Navarra): Civitas-Thomson Reuters, 2016.
- CLEMENTE MEORO, Mario E. *La resolución por incumplimiento en la Propuesta para la modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos (2009) de la Sección de Derecho Civil de la Comisión General de Codificación española*. Boletín del Ministerio de Justicia, núm. 2131, 2011.
- DEMOGUE, René. *Traité des obligations en général*. Tomo I. París 1923,
- DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial Vol. II. Las relaciones obligatorias*. Civitas, 2008.
- DÍEZ-PICAZO, Luis. *La Propuesta de modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos español*. Boletín del Ministerio de Justicia, núm. 2130, 2011.
- DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil Vol. II (Tomo I), El contrato en general, la relación obligatoria*. 11ª ed. Madrid: Tecnos, 2016.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. *Comentarios al Código civil*. Valladolid: Lex Nova, 2010.
- FERRANDIS VILELLA, José. “Una revisión crítica de la clasificación de las fuentes de las obligaciones”. *Anuario de Derecho Civil*. Fascículo 1. 1958.
- GIL GARCÍA, Francisco Salvador. “¿Condición resolutoria o pacto sobre resolución por incumplimiento? El triunfo de la autonomía de la voluntad.” *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 778, 2019, pp. 978-993.
- GREGORACI, Beatriz. *Cláusula resolutoria y control del incumplimiento*. BOE, 2017.
- HERNÁNDEZ GIL, Antonio. *Derecho de Obligaciones*. Centro de estudio Ramon Areces 1983.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de Derecho Civil, II, Derecho de obligaciones, Vol. I, parte General. Teoría general del contrato* (Rev. Rivero Hernández). 5ª ed. Madrid: Dykinson, 2011.

LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. *Principios de Derecho Civil III: Contratos*. 21ª ed. Madrid: Marcial Pons, 2019.

LOPEZ DE ARGUMENTO PIÑERO, Álvaro. “El retraso como causa de resolución de los contratos: hacia una nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo (comentario a la STS de 25 de mayo de 2016)” en *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*. Madrid: Dykinson, 2018

MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos. *Curso de Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones*. Colex, 2008.

MONTÉS PENADÉS, Vicente, “Comentario al artículo 1113 CC”, en ALBALADEJO GARCÍA, M., (Dir.), *Revista de Derecho Privado. Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Vol. 1, T. 15, Artículos 1088 al 1124*. Madrid: EDERSA, 1989.

PÉREZ ÁLVAREZ, Miguel Ángel. *Curso de Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones*. Colex, 2000.

ROCA SASTRE, Ramón María. *Estudios de Derecho Privado*. (2. Vols.). Aranzadi, 2009.

SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. *Curso de Derecho Civil II: Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2020.

SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, en LACRUZ et al. *Elementos de Derecho Civil vol. II*. Madrid: Dykinson, 1993.

SERRANO CHAMORRO, Mª Eugenia. *Cuestiones relevantes de Derecho Civil*. Civitas.

LEGISLACIÓN

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE-A-1889-4763).
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE-A-1946-2453).

JURISPRUDENCIA

• Sentencias del Tribunal Supremo:

- STS 188/1986, de 21 de marzo de 1986, (ECLI:ES:TS:1986:1441) FD 2º
- STS 572/1995, de 16 de junio de 1995 (ECLI:ES:TS:1995:3490), FD 3
- STS 943/1995, de 7 de noviembre de 1995 (ECLI:ES:TS:1995:5559), FD 5º
- STS 680/1996, de 29 de julio de 1996 (ECLI:ES:TS:1996:4703), FD 9
- STS 775/1996, de 5 de octubre de 1996 (ECLI:ES:TS:1996:5319)
- STS 748/2000, de 20 de julio de 2000, (ECLI:ES:TS:2000:6108)
- STS 113/2001, de 6 de febrero de 2001 (ECLI:ES:TS:2001:722)
- STS 416/2004, de 13 de mayo de 2004 (ECLI:ES:TS:2004:3258)
- STS 955/2006, de 11 de octubre de 2006 (ECLI:ES:TS:2006:5861), FD 2º
- STS 321/2007, de 16 de marzo de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:1626), FD 2º y 3º
- STS 381/2008, de 8 de mayo de 2008, (ECLI:ES:TS:2008:1735)
- STS 365/2010, de 2 de junio de 2010 (ECLI:ES:TS:2010:2896)
- STS 501/2010, de 19 de julio de 2010, (ECLI:ES:TS:2010:4293)
- STS 190/2011, de 17 de marzo de 2011 (ECLI:ES:TS:2011:2025)
- STS 439/2011, de 10 de junio de 2011 (ECLI:ES:TS:2011:3627)
- STS 315/2011, de 4 de julio de 2011 (ECLI:ES:TS:2011:5101)
- STS 691/2011, de 18 de octubre de 2011 (ECLI:ES:TS:2011:8013)
- STS 398/2012, de 28 de junio de 2012 (ECLI:ES:TS:2012:6212)
- STS 672/2012, de 12 de noviembre de 2012, (ECLI:ES:TS:2012:7646)
- STS 580/2013, de 14 de octubre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:6701)
- STS 716/2013, de 28 de noviembre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:5760)
- STS 765/2013, de 18 de diciembre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:6393), FD 5º
- STS 333/2014, de 30 de junio de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:2823), FD 2º
- STS 39/2015, de 16 de febrero de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:1091)
- STS 126/2016, de 3 de marzo de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:978), FD 2º.

- STS 348/2016, de 25 de mayo de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:2292), FD 6º
- STS 536/2017, de 2 de octubre de 2017, (ECLI:ES:TS:2017:3382)
- STS 637/2017, de 23 de noviembre de 2017, (ECLI:ES:TS:2017:4114)
- STS 649/2018, de 20 de noviembre de 2018, (ECLI:ES:TS:2018:4028), FD 3º
- STS 145/2019, de 8 de marzo de 2019, (ECLI:ES:TS:2019:710)
- STS 436/2020, de 15 de julio de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:2508)
- STS 261/2021, de 6 de mayo de 2021 (ECLI:ES:TS:2021:1623)

- **Sentencias de la Audiencia Provincial:**

- SAP de Burgos 102/2018, 28 de marzo de 2018 (ECLI:ES:APBU:2018:365).

- **Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado¹¹²**

RDGRN de 6 de julio de 2020 (BOE-A-2020-7346)

¹¹² Desde 2020 la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

