



---

# Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en DERECHO

## LA CONSTANCIA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL APLAZAMIENTO DEL PAGO

Presentado por:

***Alberto Urtiaga Ariza***

Tutelado por:

***Jacobo Bernardo Mateo Sanz***

*Valladolid, 10 de junio de 2021*

## ÍNDICE DE ABREVIATURAS

### ÍNDICE

I. RESUMEN, ABSTRACT Y PALABRA CLAVE, KEY WORDS.

II. INTRODUCCIÓN.

III. CUESTIONES PREVIAS.

III.I INTRODUCCIÓN.

III.II Fuentes de las obligaciones.

III.II LA COMPRAVENTA.

III.II.I Concepto.

III.II.II Análisis del artículo 1445 CC.

III.III EL PAGO.

III.III.I El pago del precio.

III.III.II El tiempo del pago.

III.III.II A) Reglas generales.

III.III.II B) Aplazamiento del pago.

III.IV LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

III.IV.I La relación entre la condición resolutoria y el aplazamiento del pago.

III.IV.I A) La condición resolutoria expresa.

III.IV.I A) 1. Situaciones que no causan incumplimiento.

IV. LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

IV.I EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

IV.II PRINCIPIOS QUE SIGUE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

IV.II A) Principio de especialidad.

IV.II B) Principio de legalidad.

IV.II C) Principio de prioridad registral.

**IV.II D) Principio de publicidad, la legitimación registral y la fe pública registral.**

**IV.III LA INSCRIPCIÓN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.**

**IV.III.I Análisis del art. 11 LH.**

**IV.III.I A) Análisis del párrafo 1 del art. 11 LH.**

**IV.III.I A) 1. El precio.**

**IV.III.I A) 2. La indicación de la forma del pago y los medios.**

**IV.III.I B) Análisis del párrafo 2 del art. 11 LH.**

**IV.III.I B) 1. Cuando la inscripción de aplazamiento de pago no perjudica a terceros.**

**IV.III.I B) 2. Cuando la inscripción de aplazamiento de pago perjudica a terceros.**

**IV.III.I B) 3. Los efectos que produce la resolución a los terceros.**

**IV.III.I B) 4. El rango registral.**

**IV.III.I B) 5. La posible inclusión del abono de intereses a la garantía de la condición resolutoria**

**IV.III.I C) Análisis del párrafo 3 del art. 11 LH.**

**IV.III.II La nueva inscripción a favor del vendedor.**

**IV.III.II A) La falta de pago.**

**IV.III.II B) Los requerimientos.**

**IV.III.II B) 1. Requerimiento notarial.**

**IV.III.II B) 2. Requerimiento judicial.**

**IV.III.II B) 3. Otras formas de requerimiento.**

**IV.III.II C) La nueva inscripción, la cancelación y el abono de intereses.**

**IV.III.II C) 1. La nueva inscripción y la cancelación por resolución extrajudicial.**

IV.III.II C) 2. La nueva inscripción y la cancelación por resolución judicial.

IV.III.II C) 3. La cancelación por el supuesto en el que no se cumple la condición resolutoria.

IV.III.II C) 4. La cancelación sin pago.

IV.III.II C) 5. La cancelación de la condición resolutoria expresa derivada de un pacto que la limita en el tiempo.

IV.III.II D) Las inscripciones posteriores.

V. EJEMPLO: EL ASIENTO REGISTRAL DE UNA  
CONDICIÓN RESOLUTORIA

VI. CONCLUSIONES

VII. BIBLIOGRAFÍA, WEBGRAFÍA, JURISPRUDENCIA Y LEYES.

## ÍNDICE DE ABREVIATURAS

Art-Arts- Artículo/s.

CC- Código Civil.

CCCat- Código Civil de Cataluña.

Cfr- Confróntese.

Cit- Cita.

DGRN- Dirección General de los Registros y del Notariado.

Etc- Etcétera.

IVA- Impuesto sobre el Valor Añadido.

ITPO- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Onerosas.

LH- Ley Hipotecaria.

P-PP- Página/s.

Párr- Párrafo.

PH- Propiedad Horizontal

RD- Real Decreto.

RH- Reglamento Hipotecario.

RJ- Repertorio de Jurisprudencia.

RN- Reglamento Notarial.

RP- Registro de la Propiedad.

RRDGRN- Resolución/es de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

SS- Siguietes.

STS-STSS- Sentencia/s del Tribunal Supremo.

TS- Tribunal Supremo.

## **I. RESUMEN, ABSTRACT Y KEY WORDS**

### **RESUMEN**

Encontramos que se puede pactar en una compraventa de bienes inmuebles el pago a plazos. El problema se encuentra en que, entre partes, la solución de este pacto es más o menos sencilla, pero cuando intervienen terceros se complica la relación jurídica. El mejor método de protección frente a terceros o, por decirlo de otro modo, el mejor método que tienen los terceros para protegerse es el Registro de la Propiedad mediante la fe pública registral que hace que, confiando en lo que se encuentra en los asientos, un tercero pueda actuar de una manera u otra dependiendo de las cargas que contenga la finca, pues el fin primordial del Registro de la Propiedad es dar a conocer la vida de las fincas que se inscriban en la institución administrativa. Siendo así, el art. 11 LH, que regula la inscripción de los aplazamientos del pago, indica que, a no ser que se inscriba con una garantía como es la condición resolutoria expresa o la hipoteca, no perjudicará a los terceros, y de ahí la importancia de inscribir el aplazamiento del pago garantizado con condición resolutoria expresa, para desplegar toda la eficacia que conlleva la inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **ABSTRACT**

We find that it is possible to agree in a trade of real property their payment in installments. The problem lies in the fact that the solutions are quite simple between the parts, but when third parties intervene, the legal relationship gets complicated. The best way of protection against third parties, or the best way for third parties to protect themselves, is the Land Registry through the public registry faith. By relying on what is found in the entries, it makes the third party to act in one way or another depending on the charges contained in the property in order to constitute, or not, a right over it, since the primary purpose of the Land Registry is that the life of the properties registered in the administrative institution are made known. Thus, art. 11 LH, which regulates the registration of payment continuance, indicates that unless it is registered with a guarantee

such as the express resolutive condition or the mortgage, it will not be prejudicial to third parties. Hence the importance of registering the payment continuance with an express resolutive condition, in order to deploy all the effectiveness that the registration in the Land Registry entails.

## **PALABRAS CLAVE**

Ley. Contratos. Obligaciones. Reciprocidad. Prestaciones. Pago. Compra-venta. Aplazamiento. Inscripción. Terceros. Registro de la Propiedad. Condición resolutoria expresa.

## **KEY WORDS**

Law. Contracts. Obligations. Reciprocity. Benefits. Payment. Trade. Continuance. Registration. Third party. Land Registry. Express resolutive condition.

## II. INTRODUCCIÓN

Este trabajo se centra en la constancia de la inscripción registral del aplazamiento del pago, algo que me llama la atención, porque en la actualidad, bajo las nuevas circunstancias que la vida nos depara, las personas en general tienden a investigar acerca de sus pertenencias, a vigilar que todos los papeles estén correctamente hechos, y también a verificar el estado de sus propiedades, asegurar los contratos que realizan, a observar aquello de lo que son titulares... Se tiende a la investigación y como resultado se observa la irregularidad que hay en sus fincas con respecto al Registro de la Propiedad; contratos que deberían haberse inscrito no lo han hecho... Esto propicia una ola de escrituras públicas que entran cada día en nuestros Registros de la Propiedad. Todo esto hace que aparezcan más compraventas, por ejemplo, con aplazamientos en el pago.

Lo interesante de esta figura, la condición resolutoria expresa, radica en que un aplazamiento de un pago conlleva el peligro de que ese pago al final no llegue a efectuarse, por lo que el vendedor deberá garantizarlo de alguna manera, debería asegurarse de que en caso de que no se pague haya unas consecuencias para el comprador evitando que sencillamente opte por incumplir. La condición resolutoria es una garantía muy apropiada consistente en la resolución del contrato en caso de incumplimiento, pero como bien he dicho antes, lo esencial para evitar terceros protegidos, ex art. 34 LH, y, sobre todo, lo esencial para el buen funcionamiento del tráfico jurídico y evitar confrontaciones e incluso más enfrentamientos de los necesarios, es acceder al Registro de la Propiedad, inscribiendo cada operación que se realice sobre la finca.

La función de publicidad protectora del Registro de la Propiedad es algo que me llama la atención, pues todo lo que se encuentra en esos libros a cerca de una finca se entiende como cierto con una presunción *iuris tantum* o *iuris et de iure* dependiendo de la perspectiva desde la que se mire, desde la del titular o desde la del tercero que cumpliendo con el art. 34 de la LH adquiere la condición de tercero protegido.

Elegí este tema porque considero que el Registro de la Propiedad es más necesario de lo que puede parecer, que la tranquilidad que ofrece frente a cualquier sujeto es más importante que el hecho de que sea o no obligatorio. El hecho de que nuestras leyes protejan de tal manera las relaciones jurídicas privadas entre sujetos no debe ser desaprovechada.



### III. CUESTIONES PREVIAS

#### III.I INTRODUCCIÓN

En primer lugar, me gustaría hacer referencia al concepto básico y general de lo que es un negocio jurídico en el mundo del derecho. "Negocio Jurídico", como tal no se recoge en nuestro código civil, pero se podría definir como el acuerdo de voluntades mediante el cual dos partes pretenden conseguir un objetivo común ya sea la adquisición, modificación o extinción de un derecho subjetivo, todo ello regulado en el marco de la ley.

Dentro de los negocios jurídicos encontramos una clasificación atendiendo al criterio que se considere, así pueden ser: negocios patrimoniales o personales; unilaterales, bilaterales o plurilaterales, inter-vivos o mortis-causa, solemnes o no formales, típicos o atípicos y gratuitos u onerosos.

El negocio jurídico en el que me voy a centrar es<sup>1</sup>:

- Consensual, puesto que obliga y se perfecciona con el consentimiento entre partes.
- Bilateral, ya que las partes que lo celebran quedan obligadas mutuamente, la entrega y el pago de la cosa.
- Oneroso, lo que se busca con el negocio son contraprestaciones, tiene un fin lucrativo, la entrega de una cosa a cambio del pago en dinero o signo que lo represente, art. 1445 CC, y para esto es necesario un desplazamiento patrimonial.
- Traslativo de dominio. La titularidad del bien se traslada al comprador.
- Conmutativo, ambas partes son conscientes del negocio jurídico que se está realizando sin que se deje nada de manera abstracta.
- Obligatorio, mediante la voluntad de las partes, se obligan, sin que sea posible que de manera extraordinaria haya un traslado del dominio de la cosa.

Éste es la compraventa.

---

<sup>1</sup> OSSORIO SERRANO, J. M. en *Curso de Derecho Civil II, derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier (dir.), Tirant lo blanch, 9ª edición (Valencia) 2018, p. 188.

### III.I.I. FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

Los negocios jurídicos centrados en la voluntad de las partes, a través de los contratos, crean obligaciones que nacen a partir de éstos y que mantienen como base la voluntad de aquellas. Las fuentes de las obligaciones son las que establece el artículo 1089 de nuestro Código Civil: la ley, los contratos, los cuasicontratos y los delitos y los cuasidelitos, entendiéndolas, así, como "los hechos o causas que motivan el nacimiento de las obligaciones"<sup>2</sup>:

- La Ley, art. 1090, lo que nos quiere decir es que toda obligación nacida de la ley tiene que estar expresamente recogida por nuestro código ya que no existe una presunción de las obligaciones legales. A pesar de esto, la jurisprudencia<sup>3</sup> dice que "Según el común sentir de la doctrina y jurisprudencia notoria, la ley, en sí, no es nunca fuente de obligaciones, sino creadora de fuentes de las mismas", entiende O'CALLAGHAN MUÑOZ "que de la ley no deriva obligación alguna, sino que atribuye a hechos, voluntarios o involuntarios, el efecto de ser fuente de la obligación"<sup>4</sup>.

-El contrato, art. 1091 CC, el resultado del acuerdo de voluntades entre partes tiene fuerza de ley y como tal ha de cumplirse entre éstas, según expresa O'CALLAGHAN MUÑOZ<sup>5</sup> adquiriría el carácter de *lex privata* del contrato, de esto se deriva que esa libertad de contratar hace que las partes puedan, de buena fe y ciñéndose a lo acordado, cumplir con lo que se ha establecido en el contrato, cuya ruptura daría lugar a la sanción. La jurisprudencia habla de ello "los vínculos jurídicos nacidos de los contratos no pueden desatarse por la voluntad de uno solo de los contratantes, y una vez perfeccionados tienen fuerza de ley entre éstos y han de cumplirse a tenor de lo expresamente pactado, de buena fe y sin tergiversar las obligaciones que cada parte contrajo"<sup>6</sup>.

- El cuasicontrato art. 1887 CC, la definición que da este artículo es criticada por la jurisprudencia ya que ni aclara el concepto ni lo categoriza jurídicamente. Según ésta, el

---

<sup>2</sup> OSSORIO SERRANO, J. M. en *Curso de Derecho Civil II...*cit., p.37-38.

<sup>3</sup> STS. 16 JULIO 1991 A.C. 926/1991.

<sup>4</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Código Civil comentado y con jurisprudencia* (dir.) LA LEY, 2ª edición, (Madrid) 2001, p. 1052-1053.

<sup>5</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Código Civil comentado y con jurisprudencia...* cit., p 1054.

<sup>6</sup> STS. 10 MARZO 1987 A.C. 501/1987

concepto que aplica el artículo de nuestro código civil "viene a decir del cuasi contrato que es un acto lícito no contractual productor de obligaciones. Pero es una definición tan vaga, que no individualiza la figura y no la separa de otros actos que, sin ser tenidos como cuasi contratos, producen también obligaciones"<sup>7</sup>, lo que deducimos de esto es que en verdad el cuasicontrato deriva de la obligación de devolver aquello que ha producido un enriquecimiento de manera injusta respondiendo a este principio<sup>8</sup>.

-El delito, artículo 1902 CC, son las obligaciones que surgen a partir de que una de las partes causa un daño, ya sea por culpa o por negligencia, a otra, en cuyo caso tendrá que reponer de aquel mal que ha causado a consecuencia de su propia intervención.

-El cuasidelito, artículo 1903 CC, son las consecuencias que tienen actos imprudentes, omisivos o negligentes que crean situaciones en las que a pesar de que el autor del hecho no pretenda causar un perjuicio, ocasiona el mal y debe incurrir en responsabilidad civil por ello.

Nos centramos ahora en "el contrato", regulado, como fuente de las obligaciones, en el 1091 CC. El contrato es un acuerdo de voluntades mediante el cual dos personas se obligan recíprocamente, existiendo dicha obligación desde el mero consentimiento, como afirma el artículo 1258 CC, "los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento", lo que quiere decir que desde el consentimiento las partes se obligan al cumplimiento de lo pactado. Existen diversos tipos de contratos<sup>9</sup>, pero me voy a centrar en el contrato que es título hábil para transmitir el dominio: "La compraventa".

---

<sup>7</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Código Civil comentado y con jurisprudencia...* cit., p. 1887-1888.

<sup>8</sup> Principio general de que nadie puede enriquecerse injustamente a costa de otro.

<sup>9</sup> Contratos traslativos de dominio; contrato de compraventa, contrato de donación, contratos traslativos del uso o disfrute; contrato de arrendamientos, contratos de préstamo, contrato de prestación de actividades de servicio ajeno; contrato de servicios, contrato de obra, contrato de mandato, contrato de depósito, contratos asociativos y parciarios; contrato de sociedad, contrato de aparcería rústica, contrato de comunicación de bienes, contratos aleatorios; contratos de juego y apuesta, contrato de renta vitalicia, contratos para la resolución de controversias jurídicas; contrato de transacción, contrato de arbitraje y contratos de garantía, la fianza.

### III.II LA COMPRAVENTA.

#### III.II.I CONCEPTO

La compraventa, como he mencionado anteriormente, es un negocio jurídico centrado en la voluntad de las partes a través de un contrato. En el artículo 1445 de nuestro Código Civil, en su libro IV, bajo la rúbrica "De las obligaciones y contratos" nos encontramos con la definición: "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente". Como bien dice, los contratantes se obligan, entramos aquí en una relación entre dos personas, que como bien expresa OSSORIO SERRANO<sup>10</sup>, el concepto de obligación, categorizado como derecho subjetivo, consiste en la relación entre dos personas, mediante la cual una de ellas llamada acreedor, puede reclamar de la otra denominada deudor el cumplimiento de una determinada acción la cual puede ser una prestación que consista en dar, hacer o no hacer, siguiendo la línea del artículo 1088 CC, "toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa".

#### III.II.II ANÁLISIS DEL ART. 1445 CC.

Ya que es una figura tan sumamente extensa solo abordaré unas pequeñas nociones. En palabras de EUGENIO LLAMAS POMBO<sup>11</sup> " es el intercambio de cosa por dinero en el marco de un contrato consensual". Según nos marca el autor, y habla la doctrina, las definiciones de la compraventa siguen dos ramas, la primera es aquella en la que por el mero contrato se traslada el dominio de la cosa comprada y la segunda perspectiva se encuentra en aquellos que solamente se fijan en la obligación por parte del vendedor de entregar la cosa. Sin duda la definición más exacta es la que se analiza detenidamente derivada de la comparación entre los contratos, aunque, como dije anteriormente, se regula en nuestro código civil en el artículo 1445, " Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente " esto nos lleva a incidir un poco en el artículo:

---

<sup>10</sup> OSSORIO SERRANO, J. M. en *Curso de Derecho Civil II...*cit., p.33-34.

<sup>11</sup> LLAMAS POMBO, E. *La compraventa* (dir.) LA LEY (Madrid), 2014. p. 107.

En primer lugar, el contrato del que tratamos, sobre el cual ya hemos dado una pequeña pincelada, se trata de la compraventa, un contrato traslativo de dominio y obligacional, el cual "produce la transmisión de la propiedad, no por sí misma, sino mediante la tradición" en palabras literales de O'CALLAGHAN MUÑOZ<sup>12</sup>, es decir mediante la doctrina del título y el modo, el titular o aparente titular se va a obligar a transmitir a través de la *traditio*, la cosa objeto del contrato. Habla GUTIÉRREZ JEREZ<sup>13</sup> de que, en la actualidad, el método de transmisión en España es "el sistema de tradición unida a la existencia de un negocio causal" para ello se requieren dos cosas la primera un contrato traslativo de dominio y la segunda es la transmisión efectiva de la cosa, siendo una teoría cuyo origen se encuentra en el Derecho Romano.

En segundo lugar, las partes que intervienen. Aquí tenemos que distinguir primeramente a una persona que se obliga a entregar una cosa determinada y seguidamente a otra que se obliga a pagar un precio determinado o determinable:

- Las obligaciones del vendedor, art. 1461 CC, en el que resulta que "el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta", en palabras de LLAMAS POMBO, lo que viene a decir el artículo es que estas dos son las obligaciones que tiene el vendedor, es decir, "entregar la cosa y garantizar al comprador que la misma carece de vicios, así como su posesión legal y pacífica"<sup>14</sup>. A parte de éstas dos obligaciones el autor señala otras que mencionaré, pero no explicaré con detalle, pues, lo que me interesa en este caso, es hablar de las obligaciones del comprador, en concreto a la hora de realizar el pago, es decir, el intercambio de cosa por pago del precio. Dichas obligaciones son también; la obligación de conservar la cosa objeto del contrato, derivado del art. 1094 CC, de entregar todos los accesorios de la cosa, art. 1097 CC, de pagar los gastos del otorgamiento de la escritura matriz, excepto si se pacta otra cosa, art. 1455 CC, entregar al comprador los títulos de pertenencia y los otros documentos y elementos precisos para garantizar a aquél el reconocimiento y defensa de la cosa, art. 1258 CC, y de pagar los gastos derivados de la entrega de la cosa, excepto los de transporte, art. 1465 CC<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Código Civil comentado y con jurisprudencia...* cit., p 1460.

<sup>13</sup> GUTIÉRREZ JEREZ, L. J. *Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa*, (dir.) REUS (Madrid), 2009, p. 25-26.

<sup>14</sup> LLAMAS POMBO, E. *La compraventa...* cit., p.303.

<sup>15</sup> Clasificación realizada por el autor LLAMAS POMBO, E. *La compraventa...* cit., p.304

- Las obligaciones del comprador, siguiendo la literalidad de los artículos 1445 y 1500 de nuestro Código Civil, se basan en "pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato", y como las obligaciones del vendedor, el comprador también tiene otras a las que hay que hacer mención, como señala LLAMAS POMBO<sup>16</sup>, serían; "pagar los intereses del precio en los casos del art. 1501 CC"<sup>17</sup>, pagar los gastos de transporte, retirada o traslación de la cosa posteriores a la entrega, art. 1465 CC", "pagar los gastos extraordinarios de conservación de la cosa, art. 1094 CC", "pagar los gastos derivados de la primera copia de escritura y demás posteriores a la venta, art. 1455 CC", si inscribiera en el registro de la propiedad de acuerdo con el RD 1427/1989 de 17 de noviembre<sup>18</sup>. En caso de que sea necesario pagar gastos de conservación y producción de los frutos de la cosa desde la perfección del contrato hasta su entrega, art. 1468.2, pagar los impuestos que graven la venta, I.V.A. o en su caso I.T.P.O. y por último añade en su enumeración, "la obligación de recibir la cosa comprada, como deber de colaboración al cumplimiento de la obligación del vendedor".

En tercer lugar, hablaré de la cosa. Según LACRUZ BERDEJO<sup>19</sup>, el artículo 1445 CC cuando habla de: "... entregar una cosa determinada...", lo hace teniendo en cuenta la amplitud interpretativa en el sentido de que puede ser tanto un objeto como un derecho, es decir, que no solo serán cosas materiales si no que también podrán ser objeto de enajenación los derechos. Así mismo considera que se tienen que cumplir ciertos requisitos que se mencionan, los cuáles son, en relación con los arts. 1271 y ss CC., que sea posible, real, que exista o pueda existir en un futuro, que se encuentre permitido por nuestra ley y pueda circular por el tráfico jurídico estando en el comercio de los hombres, nuestro código habla de la alienabilidad de la cosa, impidiendo así la enajenación de cosas

---

<sup>16</sup> LLAMAS POMBO, E. *La compraventa...* cit., p 532.

<sup>17</sup> Artículo 1501 del Código Civil Español: "El comprador deberá intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes: 1º Si así se hubiere convenido. 2º si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta. 3º Si se hubiese constituido en mora".

<sup>18</sup> RD 1427/1989 de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel de los Registros de la Propiedad.

<sup>19</sup> LACRUZ BERDEJO, J. L. *Elementos de derecho civil. Tomo II. Volumen 2, Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos*, (dir.) DYKINSON (Madrid), 2013 p. 9-10.

inalienables, mencionado en los arts 525 y 534, 1271, 1494-1<sup>o</sup><sup>20</sup>, por lo tanto si la cosa es inalienable será entonces, el contrato de compraventa, nulo. El último de los requisitos es que sea determinado o determinable: LACRUZ BERDEJO<sup>21</sup> pone en relación la determinación con el artículo 1273 CC, indicando que la determinación ha de ser sobre la especie, siendo flexibles a la hora de especificar la cantidad, pero siempre ha de poderse determinar en algún momento sin que tenga que concurrir otro contrato.

Por último, se señala la contraprestación, es decir, el pago, que deberá ser un precio cierto y en dinero o signo que lo represente, como bien dice OSSORIO SERRANO<sup>22</sup> el comprador en contraprestación con la entrega de la cosa deberá abonar el precio que resulte del pacto entre ambos, comprador y vendedor, siguiendo también el art. 1500 CC, en tiempo y lugar pactados y a falta de convenio deberá ser en el tiempo y el lugar de entrega de la cosa por parte del vendedor. De hecho, es un elemento consustancial<sup>23</sup> al contrato, es decir, sin precio o signo que lo represente no puede existir, así lo dice LLAMAS POMBO<sup>24</sup>. El precio sería definido por CASTÁN como "la suma de dinero que el comprador se obliga a entregar a cambio de la cosa"<sup>25</sup>, la función que tiene el dinero será la de jugar el papel de contraprestación a la entrega de la cosa por parte del vendedor.

A consecuencia del artículo 1445 del Código Civil, LLAMAS POMBO<sup>26</sup>, contempla los requisitos de la siguiente manera:

1º. Ha de ser real y consecuentemente tiene que existir, ha de ser algo auténtico y verdadero de lo contrario la compraventa podría ser nula, a pesar de que podemos

---

<sup>20</sup> Arts 525 y 534, derechos inalienables. Art. 1271, ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas, añadiendo el art. 1494-1º que cualquier contrato sobre ellos será nulo. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil Español.

<sup>21</sup> LACRUZ BERDEJO, J. L. *Elementos de derecho civil*. ... cit., p.11-12.

<sup>22</sup> OSSORIO SERRANO, J. M. en *Curso de Derecho Civil II*...cit., p 196

<sup>23</sup> Las SSTs 9 de octubre 1986 [RJ 1986/1932] y 13 de febrero 2009 [RJ 2009/860], hablan del carácter consustancial del precio en la compra venta.

<sup>24</sup> LLAMAS POMBO, E. *La compraventa*... cit., p.533.

<sup>25</sup> CASTÁN TOBEÑAS, J. en *Derecho Civil Español, Común y Foral, t. III, Derecho de obligaciones. La obligación y el contrato en general*, GARCÍA CANTERO (dir.) Reus, 14ª edición (Madrid), 1986 cit. p. 86

<sup>26</sup> LLAMAS POMBO, E. *La compraventa*... cit., p 269-296.

encontrarnos con situaciones tales que el valor real de la cosa y el precio difieran en cierta manera y aquí habría que analizar en qué punto se encuentra el negocio y así poderlo declarar como nulo o no<sup>27</sup>.

2º. Debe ser cierto, lo cual quiere decir que el precio ha de ser real y verdadero o por lo menos que si no es posible determinarlo que sea determinable, que pueda llegar a ser sin necesidad de un nuevo contrato.<sup>28</sup> Como dice LLAMAS POMBO, esto tiene sentido ya que es necesario para la realización de la compraventa y por seguridad tanto en el tráfico jurídico como en lo personal, el saber qué se está comprando y por cuánto, que sean ambas cosas determinables y en algún momento del negocio se pueda conocer por cuánto y por qué se han de intercambiar las prestaciones, siguiendo las bases de las prestaciones concordando con lo referido en el art. 1273 CC<sup>29</sup>. Ahora bien, para determinar el precio los artículos 1447-1449 CC siguen diferentes criterios, primeramente, no constituyen un *numerus clausus*. Segundo ya que la celebración del contrato es mediante la voluntad de las partes, nuestro ordenamiento jurídico da un amplio margen para fijar el precio y de qué maneras puede llegarse a determinar, todo ello sin perjuicio de que la desproporción entre el precio y la cosa pueda llegar a ser ilícito por estar simulando un negocio jurídico diferente. En tercer lugar se prohíbe la autonomía por una sola parte para alcanzar un precio, puesto que esto ha de ser consensuado mediante el acuerdo de ambos y por último la unidad monetaria y el precio de mercado, la unidad dependerá de lo pactado entre partes y las circunstancias extrínsecas al negocio, lugar y tiempo de pago, y el precio de mercado lo que nos dice el art. 1448 es la gran amplitud que concede a la autonomía de la voluntad para fijarlo acorde a cualquier clase de bolsa o mercado que garantice que el precio que se ha fijado tiene un valor caracterizado como público ya que sea una referencia del precio con el de bolsa o mercado.

---

<sup>27</sup> SSTS 12 de abril 1946 [RJ 1946/418], 13 de febrero 1951 [RJ 1951/259], 26 de abril 1956 [RJ 1956/1890], 16 de octubre de 1985 [RJ 1985/705], 30 de septiembre 1999 [RJ 1999/1018], 28 de septiembre 2006 [RJ 2006/930], etc...

<sup>28</sup> Numerosas SSTS como la de 6 de octubre de 1998 [RJ 1998/5357], 14 de abril 2000 [RJ 2000/1321], 14 de diciembre 2006 [RJ 2006/1325], etc..

<sup>29</sup> Artículo 1273 del Código Civil Español: “El objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes”.



3º. Ha de ser "en dinero o signo que lo represente", ROBERTSON<sup>30</sup> habla del dinero como un "patrón de valor", "dinero es, pues, cualquier cosa que es general aceptar en pago de obligaciones... .... expresada como múltiplo de alguna unidad" pero como dice BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, "el dinero no necesariamente debe concretarse en numerario o moneda de curso legal en España, pues también se satisface la obligación del comprador con la entrega de pagarés a la orden, o letras de cambio u otros documentos mercantiles, siempre que se hubiesen realizado por el vendedor, salvo perjuicio"<sup>31</sup>.

4º. Podría hablarse de que el precio ha de ser justo. Lo que se plantea es qué se considera como justo o "*iustum pretium*". Principalmente que el precio fijado sea objetivamente próximo al del valor de la cosa, pero nuestro ordenamiento jurídico no está de acuerdo con este planteamiento, como ha explicado la jurisprudencia "la fijación en una compraventa de un precio que resulte inferior y desproporcionado al normal carece de trascendencia..."<sup>32</sup>, no fija las bases sobre lo que ha de ser o no justo, si no que, si el precio al final se determina de manera lícita y acorde a lo especificado en el código civil, no tendrá por qué interrumpir el acuerdo entre partes, otra cosa es si se ha incurrido en algún vicio a la hora de constituir éste.

### III.III EL PAGO.

De entre las obligaciones del comprador tenemos que la principal es la de obligarse a pagar el precio por el bien, un precio en dinero o signo que lo represente, artículo 1500 CC, "El comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato. Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida".

#### III.III.I EL PAGO DEL PRECIO.

---

<sup>30</sup> D.H. ROBERTSON. *Dinero*, Talleres de Gráfica Panamericana, S. de R.L., Pánuco, (México), 1945, p.10-11.

<sup>31</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil*, (dir) Aranzadi S.A., 2ª edición (Navarra), 2006, p. 1702.

<sup>32</sup> STS 16 de septiembre 1991 [R] 1991/632].

Por su carácter esencial o "consustancial" como dice la jurisprudencia<sup>33</sup>, el pago del precio es la principal obligación del comprador y así lo dice el propio artículo 1445 CC cuando habla de que la compraventa "se define por la entrega de una cosa a cambio de un precio en dinero o signo que lo represente" y éste último no tiene por qué ser exclusivamente mediante la moneda en curso legal en España, puede ser mediante un cheque, un pagaré, una letra de cambio, la diferencia se encuentra en que mientras usando el euro en este caso, los efectos del pago son inmediatos, utilizando títulos valores, dichos efectos se producirán cuando se realicen o si el vendedor ha incurrido en culpa y éstos han dejado de tener validez<sup>34</sup>.

El modo de reclamar el pago es personal y esto nos pone en la situación de que la obligación de hacerlo prescribe a los 5 años en aplicación del plazo general para la extinción de las obligaciones de carácter personal, art. 1964 CC.<sup>35</sup> El modo, tiempo y lugar se realiza de común acuerdo mediante el pacto de voluntades<sup>36</sup>, siempre será así a menos que afecte a la naturaleza del contrato, y en caso de que el vendedor se niegue a recibir el pago, no exime al comprador de seguir cumpliendo con su deber y deberá reflejarlo según indica la ley en el artículo 1176 y ss CC<sup>37</sup>.

### III.III.II. TIEMPO DEL PAGO

#### II.III.II. A) Reglas generales.

Existen dos vertientes mediante las cuales podemos ver cómo se ha de realizar el pago siguiendo la línea que nos marca el art. 1500 CC, la primera de ellas será en base a la autonomía de las voluntades, según la cual surgirá un criterio que obligará a las partes, siendo su incumplimiento causa de sanción. Según esto puede ser o al contado, con anterioridad, o después de la entrega de la cosa, e incluso, en diferentes momentos sucesivos. La segunda vertiente habla de que nos encontremos con el caso de que no se

---

<sup>33</sup> STS 9 de octubre 1986 [RJ 1986/1932].

<sup>34</sup> LLAMAS POMBO, E. *La compraventa...* cit., p.534

<sup>35</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil...* cit., p 1783.

<sup>36</sup> Principio de autonomía de la voluntad de las partes.

<sup>37</sup> LLAMAS POMBO, E. *La compraventa...* cit., p.535.

diga nada sobre el momento del pago, que no exista, que es diferente a que no esté claramente especificado, "deberá hacerse en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida" artículo 1500 párr 2º CC. De esto último se derivan dos consecuencias, la primera es que en el caso en el que el vendedor quiera recibir el pago antes de entregar la cosa, el comprador se podrá oponer mediante la "*exceptio non adimpleti contractus*", y de igual manera una vez que se ha entregado la cosa, el comprador deberá proceder al pago del precio, si esto no es así estará incurriendo en mora, art. 1100 CC<sup>38</sup>

### III.III.II. B) Aplazamiento del pago.

El primer criterio a adoptar derivado del art. 1500 del CC, para el momento del pago de la cosa, sería el pactado entre partes, y como he dicho antes puede ser de manera anticipada, mediante plazos o posterior a la entrega del bien. Ahora bien, cuáles pueden ser las consecuencias de un incumplimiento, es decir, que una vez entregada la cosa y aplazado el pago, llegado el día en el que el comprador-deudor tenga que hacer entrega del precio, no lo haga, pues una de las acciones que puede realizar el vendedor-acreedor sería la de acudir al artículo 1124 CC<sup>39</sup>, como regla general del incumplimiento de obligaciones "la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe" en su primera parte del artículo lo deja claro, ante el incumplimiento existe la posibilidad de resolución del contrato.

---

<sup>38</sup> LLAMAS POMBO, E. *La compraventa...* cit., p.536 y 537.

<sup>39</sup> Artículo 1124 Del Código Civil Español:

La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere 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.

### III.IV LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Las obligaciones en principio deberían poderse exigir desde que se realizan, sin embargo, tenemos que éstas pueden ser sometidas a condición y a término.<sup>40</sup>

- Las obligaciones que son sometidas a condición se cumplen dependiendo de lo que pueda ocurrir en un futuro.

- En las obligaciones que son sometidas a término la incertidumbre se encuentra frente al cuándo, no sabemos en qué momento se va a producir, pero sabemos con seguridad que se producirá.<sup>41</sup>

La diferencia entre una y otra se encuentra principalmente en el nacimiento de la obligación, con la condición, aquella no nacerá hasta que se cumpla ésta, por otro lado, las obligaciones sometidas a término, se sabe que ocurrirá, pero no cuándo. Lo que nos interesa es la obligación sometida a condición resolutoria, y en esa situación "la obligación produce desde el primer momento todos sus efectos como si fuera pura, y es exigible, pero si la condición se cumple, la obligación se resuelve, queda sin efecto".<sup>42</sup> En el momento en el que la condición adquiere el carácter resolutorio, la figura del vendedor se convertiría en acreedor y nacería el derecho de éste, siendo exigible con el comienzo de la obligación. Como la condición se encuentra pendiente, el acreedor podrá exigir todos los derechos que por el título del crédito le son suyos. Cuando la condición se ejecuta estos derechos serán inválidos, así lo dice el artículo 1123 CC "cuando las condiciones tengan por objeto resolver la obligación de dar, los interesados, cumplidas aquéllas, deberán restituirse lo que hubiesen percibido"; también podemos acudir a la condición resolutoria tácita del artículo 1124 CC, para la resolución de las obligaciones en el caso de incumplimiento.

Los artículos 1113 y 1114 del CC definen las obligaciones condicionales como "aquellas cuyo cumplimiento o efectividad se hace depender de un hecho futuro incierto o de un suceso pretérito que los interesados ignoren", para ello, "la adquisición de derechos, como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acaecimiento que constituya la condición". En el momento en el que la condición es resolutoria, dice

---

<sup>40</sup> OSSORIO SERRANO, J. M. en *Curso de Derecho Civil II...cit.*, p 73-74.

<sup>41</sup> OSSORIO SERRANO, J. M. en *Curso de Derecho Civil II...cit.*, p.77

<sup>42</sup> OSSORIO SERRANO, J. M. en *Curso de Derecho Civil II...cit.*, p.74

ORDUÑA MORENO<sup>43</sup>, nace la obligación, ésta se desplegará eficazmente de manera que, si la condición resulta, terminará la relación.

### III.IV.I LA RELACIÓN ENTRE CONDICIÓN RESOLUTORIA Y EL APLAZAMIENTO DEL PAGO.

En la compraventa una de las obligaciones del comprador es la de pagar el precio como bien hemos descrito anteriormente y derivado de los artículos 1445 y 1500 del Código Civil. Hay ocasiones en las que el pago se puede hacer a plazos y según lo pactado entre partes, pero qué consecuencias tiene esto, en primer lugar podríamos pensar en el pago de intereses, cuestionarnos si se ha de hacer, qué ocurre con los frutos que produzca el bien... en este caso el artículo 1100 del Código Civil<sup>44</sup> deja claro que a no ser que se haya pactado, desde que el comprador obtiene la cosa hasta que se paga el precio, no deberá intereses, y aquí tenemos que el pacto entre partes indicará el momento en el que se deberá satisfacer la deuda, y así deberá expresarse en el contrato, siendo entonces el pago aplazado al del momento de la entrega por parte del vendedor.<sup>45</sup> En segundo lugar la consecuencia que tendría el incumplimiento por parte del comprador de pagar en el tiempo que se haya especificado sería la del ya mencionado artículo 1124 del Código Civil "la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe", de aquí deducimos la condición resolutoria en el aplazamiento del pago, que en caso de no cumplirse con ésta obligación el vendedor

---

<sup>43</sup> ORDUÑA MORENO, J. en *Obligaciones y contratos*, VALPUESTA FERNÁNDEZ M<sup>a</sup>. R., (dir.) Tirant lo blanch, 3<sup>a</sup> edición (Valencia), 1998, p.166.

<sup>44</sup> Artículo 1100 del Código Civil Español: "Incurren en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

No será, sin embargo, necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:

1.º Cuando la obligación o la ley lo declaren así expresamente.

2.º Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación.

En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro."

<sup>45</sup> ORDUÑA MORENO, J. en *Obligaciones y contratos...cit.*, p. 167

tendría la facultad de resolver el contrato como dice BERCOVITZ<sup>46</sup> "las consecuencias de la resolución del contrato son las mismas que derivan del cumplimiento de una condición resolutoria", ésta sería la facultad resolutoria tácita, como regla general para todas las obligaciones recíprocas, es un derecho que se encuentra latente pues como dice el propio artículo "facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita...en el momento en que alguno de los obligados no cumpliera..." por lo tanto con carácter general en todas las obligaciones en caso de incumplimiento se puede acudir a éste precepto con el fin de resolver el contrato obligacional.

#### III.IV.I A) La condición resolutoria expresa.

Por aplicación del artículo 1504 CC podemos resolver un contrato bilateral por incumplimiento de un aplazamiento del pago. El comprador-deudor, llegado el momento del pago del precio, no cumple con la deuda y por lo tanto el vendedor-acreedor tiene la facultad de resolver el contrato. Podría confundirse con el artículo 1124 CC, pero éste es para los casos en los que no se ha expresado en el contrato y sin embargo también se puede resolver la obligación, pues es un precepto que se encuentra de manera tácita como consecuencia de la seguridad jurídica que nos aporta nuestra legislación para el buen funcionamiento de las relaciones recíprocas y obligacionales.

El artículo 1504 dice así "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 por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término". Lo que me interesa es que sea una compraventa de bienes inmuebles pues estos son susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad que analizaré más adelante.

Como es lógico en estos casos, lo que ocurre es que el comprador recibe el bien, pero el precio no se paga en el momento, si no con un plazo, el que hayan pactado las partes; si el comprador, que pasa a ser un deudor del precio, cuando llega la fecha del pago no lo hace, es lógico que el vendedor, que pasaría a ser acreedor de dicho precio, por el miedo que pueda causarle esta situación de perder su bien inmueble puede "promover inmediatamente la resolución de la venta" como dice el artículo 1503. La diferencia entre

---

<sup>46</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil...*cit., p. 1358.

uno y otro artículo se encuentra en que el artículo 1504 habilita la posibilidad de que el comprador pueda seguir cumpliendo, aunque haya llegado la fecha límite, claro que todo esto sin que haya habido requerimiento judicial, pues una vez promovido "el Juez no podrá concederle nuevo término"<sup>47</sup>. Por lo tanto, para la aplicación de este artículo, que desplegará sus efectos una vez incumplida la obligación por parte del comprador de pagar en la fecha estipulada, es innecesario pacto expreso entre las partes, pues aunque haya llegado la fecha final, el comprador tiene permitido seguir pudiendo pagar siempre y cuando no haya tal notificación al Juez. En cuanto a la resolución, hay pendiente de mencionar en el supuesto en el que el bien produzca frutos, éstos deberán ser devueltos desde el momento de celebración del contrato por lo que tiene carácter retroactivo siguiendo lo indicado en el artículo 1124 CC.

Qué ocurre en el supuesto en el que haya intervenido un tercero ajeno a la relación vendedor comprador inicialmente planteada, pues todo dependerá de que se haya inscrito o no, el derecho del comprador, en el Registro de la Propiedad pues para que los efectos del incumplimiento puedan perjudicarlo será necesaria la inscripción de la condición resolutoria expresa con respecto de que, de haber un impago habiéndose aplazado, se resolverá el contrato mediante la previsión que hace el Art. 11 LH que analizaremos más adelante.

Para solventar este problema entre vendedor y comprador se puede acudir a las dos vías, el 1124 y el 1504 del CC. Ahora bien, BERCOVITZ<sup>48</sup> expone las diferencias entre uno y otro:

1ª. La aplicación de uno u otro en principio dependerá del fin que quiera el vendedor pues mientras que siguiendo la línea del 1124 éste puede obligar al cumplimiento de la obligación o que el contrato se resuelva, si sigue el 1504 lo que ocurrirá en exclusiva es que el contrato se resuelva.

2ª. Si lo que quiere el vendedor es la resolución del contrato, aplicando el 1124 simplemente con una petición al ser una acción de pleno derecho, éste puede ser resuelto, mientras que por el 1504 deberá hacer un requerimiento ya sea como dice el propio artículo "judicialmente o por acta notarial".

3ª. El artículo 1504 en principio puede resultar más flexible que el 1124 pero en realidad esto no es así pues el 1504 una vez se ha instado al juez a resolver el contrato no

---

<sup>47</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil...*cit., p. 1786 y 1787

<sup>48</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil...*cit., p. 1788.

hay más posibilidades para el comprador, mientras que en aplicación del 1124 todavía tiene posibilidades, como dice BERCOVITZ hablando sobre el art. 1504: "una vez practicado, resulta de mayor severidad y determina la resolución, sin admitir aquella apreciación de causa justificada de incumplimiento, y prohibiendo de forma expresa y absoluta la concesión de un nuevo término para cumplir la obligación"<sup>49</sup>.

#### III.IV.I A).1 Situaciones que no causan incumplimiento.

En las situaciones que a continuación me refiero, no va a considerarse que exista un incumplimiento del contrato, y haya de procederse a la resolución del mismo:

1° Que por causa o culpa negligente haya un "retraso en el efectivo cumplimiento de la obligación"<sup>50</sup>

2° Un pequeño retraso en el cumplimiento de la obligación, puesto que no es exactamente obligatoria que a las 00:00 del día siguiente al vencimiento del pago haya que resolver el contrato siguiendo lo dicho en el artículo 1504 CC, además como dije anteriormente, el código civil no está a favor de la fácil resolución de los contratos.

3° En el supuesto en el que, por un incumplimiento por un retraso, cuando todos los demás pagos han sido satisfechos de manera totalmente eficaz tampoco dará lugar a la resolución del contrato, claro que el comprador deberá demostrar que sí que va a pagar lo restante.

4° En el supuesto de errores de trámite, por ejemplo, el hecho de consignar de manera errónea el pago en el banco y que éste lo devuelva.

5° Incumplimiento por culpa del vendedor.

6° "divergencias en el precio, ya que mientras ese elemento contractual que es el precio no se complete, no es posible hablar de una voluntad deliberadamente rebelde del comprador al pago del precio, presupuesto necesario de la resolución contractual"<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil...*, cit, p 1788.

<sup>50</sup> STS 02/06/1992 [RJ 1992, 4983]

<sup>51</sup> STS 06/03/1987 [RJ 1987, 1418].



#### **IV. LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

Para el correcto funcionamiento del tráfico y otorgar seguridad jurídica en los negocios privados entre personas, ya incluso en el Derecho Romano, basaban éstas obligaciones recíprocas en una norma tradicional "*nemo dat quod non habet*", (nadie da lo que no tiene) Esto quiere decir que para poder transmitir un bien, la persona que lo da tiene que tener un título sobre él, tiene que ser propietario de la cosa y estar legitimado para transmitirla, también quiere decir que "nadie podrá dar más de lo que tenga", estas reglas parecen proteger al titular del bien pues no podrá ser privado de él pero, por otro lado, la persona que quiera obtenerlo solamente se encontrará a salvo si le ha sido transmitido el bien por aquella persona legitimada para hacerlo en cuyo caso la titularidad dominical también la adquirirá. La solución a este problema se encuentra en un sistema que pueda dar publicidad acerca de quien es poseedor con legitimación de los bienes con los que vaya a negociar: "la protección de los adquirentes de derechos reales se realiza a través de formas de publicidad y apariencia, que permiten conocer, a aquellos, quiénes son titulares de los derechos cuya adquisición pretenden y cuál es el estado jurídico de los bienes, en orden a su libertad o gravamen, para de este modo dar seguridad y eficacia a su tráfico".<sup>52</sup> . El método más seguro para saber hasta dónde llegan y cuáles son los derechos que tiene cada uno sobre sus bienes es aquel que otorgue publicidad y que ésta se pueda obtener de manera accesible para la población, que aquel que esté interesado en resguardar su derecho y el que se interese por ser consciente de lo que esté adquiriendo, puedan informarse.

La ventaja de la publicidad en un principio y por razones históricas era solamente para los bienes inmuebles por ser de mayor valor, pero con el tiempo las normas han de adaptarse a las nuevas costumbres y actualizarse, por lo que, ahora mismo, como existen bienes muebles que pueden suponer más valor o que pueden gozar de igual protección pública, también existen registros para bienes muebles, aunque nos vamos a centrar en el derecho inmobiliario registral.

---

<sup>52</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral*, (dir.) Tirant lo blanch, 6ª edición (Valencia), 2019, p.22

#### IV.I. EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El concepto de derecho inmobiliario registral sería "el conjunto de normas de Derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro de la Propiedad"<sup>53</sup>, y el Registro de la Propiedad sería el encargado de otorgar la publicidad del estado de las fincas, en qué situación se encuentran de manera oficial, los derechos que haya sobre ellas, titularidades, si hay alguna condición, hipoteca...etc, y así poder mantener a salvo el tráfico jurídico. El Registro de la Propiedad "Es una institución administrativa que forma parte de la Administración Pública del Estado, encuadrada en el Ministerio de Justicia a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado"<sup>54</sup>.

La actual ley hipotecaria vigente es la de 8 de febrero de 1946 la cual ha pasado por diferentes reformas. El primer párrafo del art. 1 de la PH "la presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del código civil, que se denomina propiedad horizontal" en concordancia con el artículo 605 del CC dice que " el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles, lo que quiere decir que el fin va a ser el de potenciar la seguridad en el tráfico jurídico dejando su defensa a los Tribunales Judiciales. Toda finca que entra en el registro se constituye como un folio real e independiente en el que se irá constatando la historia sobre lo que ocurra con ella y los derechos que se vayan constituyendo con el tiempo, ya que también para la perfecta transmisión del bien no solamente será necesaria la legitimación del titular si no que se sepa de donde vienen los derechos que le suceden a dicho titular."<sup>55</sup>

El artículo 605 ha sido criticado por la doctrina dado que es insuficiente, inexacto e inadecuado, porque "olvida otros posibles asientos registrales", "hubiera sido preferible hablar de actos o negocios jurídicos" y "ya que hubiera bastado decir derechos reales y, en

---

<sup>53</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral...*cit., p.24

<sup>54</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral...*cit., p.31

<sup>55</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. "*Comentarios al Código Civil...*cit, p.772 y 773.

lugar de <<bienes muebles>>, fincas", por otro lado, los objetivos principales del Registro serían los de publicidad y protección<sup>56</sup>.

#### IV.II. LOS PRINCIPIOS EN LOS QUE SE BASA EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

##### IV.II. A) Principio de especialidad<sup>57</sup>.

Como ya he mencionado, el fin del Registro de la Propiedad es el de asegurar principalmente el tráfico jurídico mediante la publicidad, esto hace que sea necesario acotar los componentes de la publicidad registral que serán: la finca, el derecho, los sujetos, el título y el asiento.

1. La finca, es el objeto de los derechos reales susceptibles de inscripción por lo que es necesaria su delimitación para poder precisar aún mejor aquello sobre lo que va a haber una modificación.

2. El derecho, es necesario saber qué es lo que va a ocurrir sobre la finca, que clase de negocio se va a constituir para poder inscribir ese cambio en la historia de la finca.

3. Los sujetos, hay que delimitar el número de personas que tienen que intervenir, y saber quiénes son los que deben intervenir, el propietario y titular que aparezca en el registro que ha de coincidir con la persona que quiera realizar un negocio jurídico sobre la finca y en caso de no ser solo un titular, si aparecen varios, inscribir según la cuota de participación.

4. El título, un documento público en el que se otorgue el derecho expedido mediante Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que legalmente lo autorice.

5. El asiento<sup>58</sup>, que "es la constatación escrita de un título, acto hecho o circunstancia en los libros del Registro de la Propiedad para que surta los efectos de la publicidad registral inmobiliaria que procedan"<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil...*cit, p.772 y 773.

<sup>57</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral...*cit., p 37

<sup>58</sup> En las imágenes añadidas al final, hay un folio real sacado directamente del Registro de la propiedad. El folio se divide en dos partes, el asiento se coloca en el hueco más grande y en la parte menos espaciosa irían las notas marginales. En el medio se hace constar el orden de las

#### IV.II. B) Principio de legalidad<sup>60</sup>.

Para que un derecho sobre un bien pueda acceder al registro es necesario realizar un examen previo que considere la validez de éste pues no pueden inscribirse aquellos que no sean perfectos. La persona que se encarga de calificar si un título es accesible o no es el Registrador de la Propiedad, es un funcionario cuya misión es la de considerar si se practica el asiento que se ha solicitado para inscribir el derecho o no, mediante su firma, por eso su función es personalísima y no se puede derivar en otras personas, pero sí que puede ser asistido por los oficiales del registro, arts 296 y ss. LH.

La determinación sobre la calificación registral se basaría en lo siguiente:

1º. Ya que aquello que se inscriba ha de estar en documento público, las formas serán documentos notariales, administrativos o judiciales, y se fijará en la forma extrínseca del documento, atendiendo a la competencia según el tipo de documento que se haya otorgado, la claridad de éste y los requisitos necesarios que pida el registrador.

2º. La determinación de la capacidad de aquellos que otorguen el documento, el registrador se fijará en si tienen capacidad de obrar y la facultad de disponer que se necesita para poder realizar el negocio jurídico que se solicite inscribir.

3º. En último lugar en lo que ha de fijarse el registrador es en la forma intrínseca, en si el negocio jurídico que se lleve a cabo es válido o no, y además en que el titular actual y la persona que quiera transmitir, son la misma.<sup>61</sup>

---

inscripciones, lo que indica que, si se inscribe una finca por primera vez, aparecerá que número de inscripción es, que en este caso será el número 1 y el negocio jurídico que ha provocado dicha inscripción. La historia de la finca se plasmará en este tipo de folios.

<sup>59</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral...*cit., p 33

<sup>60</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral...*cit., p 130 y 131.

<sup>61</sup> Artículos 18, 98, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria.

#### IV.II. C) Principio de prioridad registral<sup>62</sup>.

Para evitar que existan conflictos entre los derechos que quieran registrarse en un mismo tiempo de diferentes personas sobre una misma finca, existe este principio que consiste en que el derecho que primero entre en el registro de la propiedad para inscribirse es el que tendrá prioridad sobre los demás, según la fecha de presentación del asiento, siendo además prioritarios los asientos presentados telemáticamente sobre los demás.

#### IV.II. D) Principio de publicidad. La legitimación registral y la fe pública registral<sup>63</sup>.

El principal problema que podemos encontrar es que el hecho de inscribir un bien inmueble en el registro o los derechos que acaezcan sobre él, o el cambio de titularidad, no son algo obligatorio, por lo que en muchos casos no se inscribe, entonces encontramos lagunas en la historia de la finca o discordancias cuando un adquirente quiere inscribir y aparece que el titular del que recibió el bien no ha sido el último inscrito: "El principio de publicidad resuelve estos conflictos en favor del contenido del Registro, sobre la base de establecer una presunción de exactitud de las declaraciones registrales"<sup>64</sup>. El registro de la propiedad ofrece protección a dos partes, la primera es al titular registral que aparece como tal, al cual se le otorga la presunción *iuris tantum* de que no hay una realidad extrarregistral distinta, éste sigue siendo el titular del bien y otra parte que es el tercero cumplidor de los requisitos del artículo 34 LH, los cuales son: que ha de ser un adquirente a título oneroso, de buena fe y que inscriba su derecho, la presunción que se otorga aquí es *iuris et de iure*, es decir, los actos que han llevado al tercero a adquirir la propiedad confiando en lo que informaba el Registro se presumen como exactos aunque se demuestre lo contrario.

- Legitimación registral. Al primer efecto de la presunción se le denomina legitimación registral, dice el artículo 38.1 LH "a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito

---

<sup>62</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "Manual de derecho inmobiliario registral...cit., p 153.

<sup>63</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "Manual de derecho inmobiliario registral...cit., p169.

<sup>64</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "Manual de derecho inmobiliario registral...cit., p159.

el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos". Y según el 97 LH una vez que se ha cancelado el asiento registral se ha de presumir que se ha extinguido dicho derecho. por lo tanto "serán quienes aleguen que la inscripción no refleja la realidad jurídica, los que soporten la carga de la prueba"<sup>65</sup>. Las consecuencias procesales que de aquí se derivan son muy importantes ya que:

- Si es demandante, se encontrará con legitimación para usar las acciones reales para defender su derecho inscrito<sup>66</sup> una vez presentada certificación registral de que el derecho es suyo.

- Si es demandado, tiene a su favor la presunción de la que venimos hablando, no habrá que demostrar nada pues la carga de la prueba la deberá de presentar el demandante. El tribunal correspondiente no podrá pues dictar una sentencia que entre en contradicción con lo inscrito en el Registro, deberá procederse antes con una demanda de cancelación de la inscripción o de nulidad, art. 38.2 LH "no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona... sin que se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente"

- Si es tercerista, " cuando al titular registral le hayan sido embargados bienes a su favor en un procedimiento seguido contra otra persona, sin necesidad de acudir a la tercería de dominio puede interponer la tercería registral" según el artículo 38. 3 LH "...se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos... en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo".

- La fe pública registral, por el principio de publicidad registral enfocado desde el punto de vista de un tercero que cumple con las reglas del artículo 34 LH, ante la confianza puesta en aquello que consta en el Registro de la Propiedad, adquiere una posición inatacable, es decir, "en virtud de la presunción de integridad, no pueden perjudicar al tercero los derechos reales existentes sobre la finca que no estén inscritos en el momento

---

<sup>65</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral...*cit., p 160.

<sup>66</sup> Acción reivindicatoria, acción declarativa, acción confesoria, acción negatoria, acción de deslinde.

de realizar el tercero la adquisición de su derecho"<sup>67</sup>. La importancia que tiene el Registro de la Propiedad en este punto significa que, si un tercero que ha confiado en todo lo inscrito ha de ser removido de su derecho, al adquirir éste una posición inatacable, las posibilidades contra él se reducen y por eso para evitar conflictos con terceros protegidos, es necesario siempre inscribir en el Registro de la Propiedad.

#### IV.III LA INSCRIPCIÓN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

El principio de especialidad, como he mencionado, consiste en la determinación de los componentes de la publicidad registral; esto se consagra en el artículo 9 LH: "el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes..." y en su apartado c) "la naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título"<sup>68</sup>. Es necesaria la concreción del derecho y acotarlo lo máximo posible para dar una publicidad exacta de su contenido, por lo que el derecho en sí ha de inscribirse junto con todas las cargas, afecciones, gravámenes...<sup>69</sup>. La importancia que tiene inscribir una condición suspensiva o resolutoria reside en que, aunque se pueda hacer difícil tal condición, puesto que lo que se exige del registro es la exactitud en la publicidad, y esto se encuentra en estado de pendencia, se reflejan dos titularidades, la primera es la de la persona que transfiere el derecho, el supuesto antiguo titular, y la segunda aquella que va a adquirir el nuevo derecho, por lo que según se ha inscrito la condición, si hubiera un tercero, éste adquirirá con la condición incluida, pero si no se hubiera inscrito la condición, el tercero adquiriría el derecho pleno y sin gravámenes.

---

<sup>67</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral...*cit., p 170.

<sup>68</sup> (VISTO IMÁGENES 1 Y 2).

<sup>69</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, DOMÍNGUEZ LUELMO, A., (dir.) ARANZADI, 2ª edición (Navarra), 2016, p.168

En el supuesto del aplazamiento del pago, regulado en el art. 11 LH, el mero hecho de inscribir dicho aplazamiento no perjudica a terceros, deberá garantizarse que se cumpla o no de dos maneras, la primera es mediante la constitución de una hipoteca, y la segunda es que al impago se le dé el carácter de condición resolutoria expresa, es decir, que por incumplimiento de un aplazamiento del pago, se podrá resolver un contrato obligacional recíproco<sup>70</sup>. Por lo tanto, lo más eficaz para estar seguros de que un tercero no puede perjudicar el bien que hemos adquirido va a ser inscribir la condición resolutoria en garantía del aplazamiento del pago, por lo que pasará a ser expresa dicha condición.<sup>71</sup>

¿Qué efectos reales va a generar la inscripción o no de la condición resolutoria expresa?

En el caso en el que no haya sido garantizado sino, solamente mencionado, no serán efectivas frente a terceros, solamente entre comprador y vendedor, arts. 1124 y 1504 CC. La RDGRN de 24 de julio de 1991 confirma que la mención en la inscripción sin garantías de "aplazamiento del pago" no perjudica a terceros y que "se trata por tanto de una circunstancia exigida legalmente que cuando no está garantizada con hipoteca, condición resolutoria u otra garantía legal no produce efectos frente a tercero y sirve para concretar con más exactitud el negocio causal al que obedece la adquisición".

Por otro lado, el hecho de proteger ese aplazamiento del pago otorgándole el carácter de condición resolutoria expresa, evita que terceros protegidos por el art. 34 LH aparezcan. De ello habla el artículo 37 LH, al decir que en el momento en el que conste expresamente en el Registro dicha condición, no podrá el tercero oponerse, puesto que es una excepción de la regla de que "las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero..." La solución que resuelve este problema se encuentra en el supuesto de que en una compraventa cuyo pago ha sido aplazado, el que es comprador y ha recibido el bien inmueble realiza un negocio con un tercero y en el momento del pago del precio, el vendedor se encuentra con este tercero protegido por la fe pública registral, siendo así, si se

---

<sup>70</sup> SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral...*cit., p 81-84.

<sup>71</sup> (EJEMPLO IMÁGENES 1 Y 2)



ha inscrito esa condición resolutoria el tercero no podrá alegar la buena fe incumpliendo los requisitos para poder ser tercero protegido.<sup>72</sup>

#### IV.III.I ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 11 LH<sup>73</sup>

No podemos hablar del aplazamiento del pago con condición resolutoria expresa sin mencionar el artículo que lo regula, el 11 LH, el cual anteriormente se dividía en dos, el artículo 10 y 11 LH<sup>74</sup> pero que, debido a su semejanza en cuanto al contenido, el legislador decidió reunirlos en uno único, que dice así:

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

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie."

---

<sup>72</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. "Inscripción de condición resolutoria en garantía del precio aplazado", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, n°613, 1992, pág.2468

<sup>73</sup> MATEO SANZ, J.B., "Comentario al artículo 11 de la Ley Hipotecaria", en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (dir.), Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019. pp. 231 - 233.

<sup>74</sup> La nueva redacción del artículo 11 LH vigente desde el 1 de noviembre de 2015 deriva de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por D. de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por RDLeg 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 25-6-2015)

#### IV.III.I A) Análisis del párrafo 1º del art. 11 LH.

##### IV.III.I A) 1. El precio:

Los que nos dice el párrafo primero es que en aquel contrato en el que haya una obligación recíproca de un bien por un precio, como es la compraventa, de un bien inmueble para su posible inscripción en el Registro de la Propiedad, ha de inscribirse tanto la forma de pago como los medios que se hayan utilizado. La necesidad de acreditar esto último ha sido un añadido de la reforma que unificaba los dos artículos. Por lo tanto, el hecho de que el pago sea aplazado, aunque no se garantice mediante ningún método, ha de especificarse en la inscripción sin que puedan las partes oponerse en este caso ni declarar un modo de pago diferente al que vayan a efectuar.

Por lo referente al precio, deberá seguir la línea del artículo 1445 CC, cuando habla de que el precio deberá ser cierto, que sea determinado o pueda ser determinable y "en dinero o en signo que lo represente", aun así, es posible que el precio que aparezca en la inscripción registral sea inexacto por lo que habría que acudir al artículo 39 LH que habla acerca de las inexactitudes registrales de manera que comenta ANDRÉS DOMINGUEZ LUELMO<sup>75</sup> cómo lograr la exactitud de dos modos:

*Ab initio*, que esto es desde "la inmatriculación con la primera inscripción" la cual es de dominio, y "por la reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido" o "por el expediente de liberación de cargas y gravámenes".

*A posteriori* sobre un asiento que ya se ha practicado, aquí será necesario el consentimiento del titular o una resolución judicial.

Con respecto a la no concordancia con el precio, para poder comprobarlo se acudiría a la administración tributaria que con la Ley 36/2006 de 29 de noviembre de las medidas para la prevención del fraude fiscal, "para lograr ese objetivo, se establece la obligatoriedad de la consignación del Numero de Identificación Fiscal de los comparecientes e intervinientes en los documentos públicos relativos a actos y contratos sobre los bienes inmuebles, así como de la constatación de los medios de pago empleados y de la consignación de la referencia catastral de los inmuebles, todo ello para posibilitar una correcta e indubitada identificación de las fincas afectadas, las personas relacionadas con el

---

<sup>75</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 637.

negocio y el dinero movilizado en el mismo"<sup>76</sup>. El Registrador en estos casos podrá suspender la inscripción de acuerdo con el artículo 254.3 LH por "la negativa del compareciente a identificar, en todo o en parte, los documentos relativos a los medios de pago empleados". Incluso podría ser revisado previamente por el Notario que eleva la escritura a pública ya que el art. 145 del Reglamento Notarial, establece que el Notario deberá "negar la autorización o intervención notarial cuando a su juicio: ..., la autorización o intervención notarial suponga la infracción de una norma legal o no se acreditará al Notario el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles como previos". Podemos encontrarnos dos tesis diferentes. La tesis negativa que indica que es exclusivamente responsabilidad del Notario el velar por el correcto cumplimiento de los requisitos para poder inscribir el documento, que éste califique si hay que subsanar o corregir algo de la escritura pública o no, teniendo el registrador que calificar únicamente sobre su inscribibilidad. La tesis afirmativa, que declara que el control de legalidad debe ser hecho por el Registrador, comprobando si el Notario ha actuado correctamente o si hay fallos en la escritura que deban subsanarse, por eso dice la Ley 36/2006 "para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativa a actos y contratos sobre bienes inmuebles".

#### IV.III.I A) 2. La indicación de la forma de pago y los medios de pago:

"Así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago", el artículo 11 párrafo primero también dice que deberá constar el cómo se ha hecho o pactado ese precio a pesar de que en el segundo párrafo habla de que los efectos de la inscripción frente a terceros sin una garantía no son eficaces, entonces qué sentido puede tener si al final no tiene esa trascendencia de carácter registral. El sentido se encuentra en que la indicación de la forma de pago, registralmente, es simplemente añadir más información, aunque fiscalmente sí que tiene importancia como hemos indicado anteriormente.

El pago podrá ser o pasado, en cuyo caso se necesitaría recibo para poder proceder a la inscripción o presente, en cuyo caso deberá ser integrado totalmente el precio en el momento de la entrega del bien, o futuro, en caso de que el precio se desembolse

---

<sup>76</sup> VALERO FERNÁNDEZ-REYES, A., "Registro de la Propiedad y prevención del fraude fiscal" BCRE (Boletín del Colegio de Registradores de España) Núm. 146, 2008, pp.1274-1276.

parcialmente, no en el momento de la entrega, si no después. Esto nos lleva a tener que identificar tanto la forma en que se haga el pago, si es al contado, si ya se ha pagado o si se ha aplazado el pago y además en cuantos plazos, y también los medios de pago empleados, por ejemplo, con un cheque o pagaré, con varias letras de cambio. También decir que una vez se ha inscrito el bien con la forma de pago a plazos, cualquier ingreso que haga el comprador se representará mediante la nota al margen del folio correspondiente<sup>77</sup>, pero esto es a instancia de parte o si algún juez o tribunal lo ordena, artículo 58,1 RH<sup>78</sup>

A raíz de la reforma hecha en 2006 al artículo 21 LH, se le añade un segundo párrafo en el que se expresa "Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes...". Además, el artículo nos indica todo lo que hay que especificar, que, con la omisión de estos datos, el título a inscribir se consideraría como no completo y por lo tanto no pudiendo ser inscrito hasta que los errores se subsanen. Ahora con la nueva reforma de 2015 que añade el párrafo primero al artículo 11 de la ley hipotecaria, esta exigencia de indicar los medios de pago utilizados según los arts 21, 254 y 255 de la misma ya incluye lo que se había incluido anteriormente. Por lo tanto, al deberse indicar la forma y medios de pago de contratos en los que exista una contraprestación monetaria se incluyen a más contratos a parte de la compraventa (adjudicación en pago, como se ve en el tercer párrafo del artículo 11 LH, enajenaciones a título de cesión a renta vitalicia y cualquier contrato de transmisión en la que medie dinero o signo que lo represente).

---

<sup>77</sup> (IMAGEN 3 y 4, aparece un ejemplo de un folio real. Las notas al margen aparecen en el hueco mediano, especificándose en la parte de arriba)

<sup>78</sup> Artículo 58.1 Se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen o el Juez o el Tribunal lo mande, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente después de la inscripción por cuenta o saldo del precio en la venta o de abono de diferencias en la permuta o adjudicación en pago. Igualmente bastará la extensión de una nota marginal cuando así especialmente lo establezca alguna Ley. Decreto de 14 de febrero por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

#### IV.III.I B) Análisis del párrafo 2º del art. 11 LH.

Como ya he mencionado antes, el hecho de que quede constancia de la forma del pago de una finca, aunque la condición resolutoria expresa también se pueda aplicar sobre todos los bienes inscribibles en el registro "no solo las fincas o inmuebles por naturaleza sino también los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles (cfr artículos 334.10 y 1504 CC y 59 RH)"<sup>79</sup>, es una exigencia del primer párrafo del art. 11 LH, que quede así sin una garantía, ya sea mediante hipoteca o con condición resolutoria expresa, no perjudica a terceros, ya que, el hecho de expresar esta circunstancia es una exigencia legal por lo que es una solución que tiene sentido.

El art. 11. 2º LH establece "la expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas". Esta redacción nos indica varias situaciones, la primera es la inscripción de un aplazamiento de pago sin garantía, la segunda es que se garantice con una hipoteca y la tercera es que se garantice con condición resolutoria expresa.

IV.III.I B) 1. Cuando la inscripción de aplazamiento de pago no perjudica a terceros:

Hay que tener en cuenta que se debe dar la condición de tercero protegido por la ley hipotecaria derivado del art. 34 de ésta, y dicha condición se cumplirá cuando el tercero adquiera a título oneroso, de persona inscrita con poder para transmitir, que adquiera el tercero de buena fe y que además éste inscriba su derecho. Lo fundamental del párrafo segundo es la eficacia que pueda tener el hecho de constatar el aplazamiento del pago garantizado con una condición resolutoria expresa en el Registro de la Propiedad respecto a terceros. El hecho de que conste, aunque como bien dice el párrafo primero, será de obligación que consten tanto los medios como las formas de pago, tan solo es informativo frente al tercero, mientras no se garantice de ninguna manera no le podrá perjudicar, eso sí, le informará de a quién ha sido transmitido el bien y que ese bien ha sido transmitido con un aplazamiento en el pago; aun así no perderá su condición de tercero pues según el art.

---

<sup>79</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p. 252.

37.4 apartado b) "...el simple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por sí solo, complicidad en el fraude".

Por otro lado, el contrato de compraventa con aplazamiento en el pago tiene la protección para el vendedor, de manera extrarregistral de los artículos 1504 y 1124 CC, como había mencionado anteriormente, por lo que un tercero que haya inscrito su derecho y que pueda verse perturbado por esto, podrá oponerse según lo establecido en el art. 34 LH, "no cabrá perturbar la situación de los titulares de derechos anteriores a la resolución contractual que confiados en el RP los inscribieron"<sup>80</sup>, siendo así, el hecho de no garantizar este aplazamiento del pago, no perturbará al tercero que se encontrará protegido por la ley hipotecaria.

#### IV.III.I B) 2. Cuando la inscripción de aplazamiento de pago perjudica a terceros:

El hecho de que simplemente aparezca una compraventa con el pago aplazado no perjudicará a terceros, pero si se garantiza con una condición resolutoria expresada en el contrato e inscrita en el Registro, sí que lo hará. El artículo 1537 del Código Civil es el que permite seguir las reglas de la ley hipotecaria "todo lo dispuesto en este título se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determina en la Ley Hipotecaria" BERCOVITZ lo completa añadiendo que "con esta disposición general, este capítulo...que el CC reserva a la regulación del contrato de compraventa. El único precepto que lo conforma contiene una remisión genérica a la LH, subordinando lo anteriormente establecido para la compraventa de bienes inmuebles a lo que resulte de la aplicación de aquélla."<sup>81</sup>

El párrafo segundo del artículo 11 LH por lo tanto dice que el hecho de que conste inscrita dicha garantía automáticamente actúa frente a terceros impidiéndoles hacer uso de la protección del artículo 34 LH puesto que no podrían argumentar desconocimiento e invalidaría la buena fe en la adquisición del bien. La condición resolutoria como expresa MATEO SANZ, que se encuentra regulada en el artículo 1504 CC, es una "*conditio iuris*"<sup>82</sup>, "un requisito que vendría establecido directamente por la propia Ley para la validez misma de que en la compraventa de bienes inmuebles en la que hay un aplazamiento en el pago

---

<sup>80</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 245.

<sup>81</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil...*cit, p 1824.

<sup>82</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p. 248.

pueda garantizarse con condición resolutoria, y cuyo cumplimiento, por tanto, sería presupuesto imprescindible para su acceso registral (cfr artículo 18 LH)<sup>83</sup>.

Como bien he mencionado, para que se dé la resolución a favor del vendedor por la falta de pago del comprador y que pueda afectar esa resolución a un tercer adquirente, se tiene que inscribir dicha garantía en el Registro de la Propiedad; por lo que en la escritura pública deberá estar expresado, no es necesario que aparezca literalmente condición resolutoria expresa, pero sí que tenga ese sentido y que manifieste expresamente la voluntad de que en el momento en el que se dé la falta de pago, el contrato se resuelva "por ejemplo, si se estipula que el contrato quedará resuelto de pleno derecho en caso de falta de pago del precio aplazado por el comprador a su vencimiento"<sup>84</sup>.

El hecho de que se inscriba será lo que perjudicará a terceros, siendo considerada como "garantía real indirecta" ya que su "efectividad no comporta la satisfacción directa del crédito garantizado sino la desaparición del crédito y su restitución por la reintegración de la cosa al transmitente"<sup>85</sup>. Se puede entender como una ventaja para el vendedor frente al tercero que adquiere de comprador, pero aún así es posible que no se diera la resolución en caso de que al final pueda satisfacerse el pago, ya que una vez cumplida no se va a resolver inmediatamente y se pueda pagar el precio sin tener que llegar a ese extremo. Además, la condición resolutoria explícita puede estar acompañada de una cláusula penal lo que conlleva que, en el momento de la devolución del pago tras la resolución del contrato, el comprador pueda perder todo el precio que entregó por la cosa. Esta cláusula deberá aparecer en el Registro de la Propiedad puesto que, de no aparecer, los terceros adquirentes no sabrían de su existencia y no podría perjudicarles."P.ej.: la parte vendedora hará suyas las cantidades entregadas hasta la fecha en concepto de indemnización por daños y perjuicios"<sup>86</sup>.

---

<sup>83</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 525 y 526.

<sup>84</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. "Inscripción de condición resolutoria en garantía del precio aplazado"...cit., p 2481

<sup>85</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 250.

<sup>86</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 251.

#### IV.III.I B) 3. Los efectos que produce la resolución a los terceros:

El hecho de que cumpliéndose la condición resolutoria se produzcan efectos respecto a terceros deriva de su carácter real al haberse inscrito en el registro y debido al rango de dicha condición dentro de las demás inscripciones que contenga la finca en concreto. Tener ese carácter real va a traer consigo que cualquiera que adquiera, lo hará con las restricciones que se deriven del título que además están inscritas en el registro y pueden ser conocidas perfectamente por cualquier adquirente, además "se extinguirán de pleno derecho tanto el derecho del comprador como los de todos los adquirentes que traigan causa", es decir siguiendo el principio "*resoluto iure dantis, resolvitur ius concessum*", "resuelto el dominio adquirido por el comprador, se resolverán todos los derechos constituidos sobre la cosa que tengan su origen en ese dominio"<sup>87</sup> Por esto el tercero verá como su derecho es resuelto, trayendo consigo varias consecuencias:

1ª En el supuesto de que verdaderamente se den los requisitos para la resolución, lógicamente tendrán que intervenir en aras de aclarar si se cumplen o no los presupuestos para la resolución y en caso de resolverse si pueden realizar el pago para no ver su derecho desaparecido. Varias resoluciones concluyen que no se puede<sup>88</sup> pues lo que se pretende con esta condición resolutoria es que, si se cumple, el bien sea devuelto al vendedor, por otro lado, otra resolución más actual entiende que sí<sup>89</sup>, ya que al estar inscrita esa condición también incumbe al tercer adquirente y por lo tanto se le permitiría abonar el precio en concepto de deuda.

2ª A que los terceros puedan subrogarse con el comprador, en esta situación, lo que ocurre es que, tras la resolución y entrega del bien al vendedor, el dinero deberá ser consignado en un establecimiento bancario o caja, ya sea todo el total o el total menos las deducciones que se deban realizar. art. 175.6º RH "... si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto." , el tercero perjudicado se pronunciará sobre esa cantidad consignada por parte del vendedor con las consecuencias que se hayan derivado del contrato, como el hecho de que exista cláusula penal, una anotación preventiva de embargo, como por

---

<sup>87</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 267 y 268.

<sup>88</sup> RRDGRN 28/05/1992 [RJ 1992, 5262] y 19/11/1996 [1996, 8159].

<sup>89</sup> RDGRN 06/07/2012 [RJ 2012, 10071].



ejemplo "una anotación de embargo posterior a la condición resolutoria explícita, aquí si el vendedor resuelve habrá de consignar a favor del titular de la anotación, pero si la sentencia declarativa de la resolución condena al comprador a perder las cantidades entregadas al vendedor, al no haber nada que devolver, nada habrá que consignar y sobre nada recaerá la subrogación"<sup>90</sup> o las deducciones sobre la cantidad.

#### IV.III.I B) 4. El rango registral:

El hecho de inscribir un aplazamiento del pago y garantizarlo con una condición resolutoria explícita, hará que todos los demás derechos que se inscriban sean cancelados si la condición llega a resolver el contrato y esto queda reflejado en los artículos 59 RH y 175.6ª RH. Como excepción a esto último<sup>91</sup> sería el caso de que, en una compraventa de un bien inmueble se pacte un aplazamiento del pago, éste se garantice con condición resolutoria expresa y se inscriba en el Registro de la Propiedad, los compradores constituyan sobre el bien una hipoteca, a la constitución de la escritura de hipoteca comparezcan vendedor y acreedor hipotecario y en ésta comparecencia pacten que el derecho de hipoteca sea prevalente a la condición resolutoria "por aplicación análoga del art. 241 RH".<sup>92</sup>, por lo tanto, si el contrato se resuelve, la hipoteca seguiría existiendo<sup>93</sup>.

IV.III.I B) 5. La posible inclusión del abono de intereses a la garantía de la condición resolutoria:

En el supuesto de que el aplazamiento del pago traiga consigo intereses nos lleva a plantearnos la cuestión de si al resolver el contrato debido a que se cumple la condición resolutoria, también se deben pagar esos intereses que se han pactado. La doctrina sigue dos ramas, la que lo apoya, y la que no, como la STS 09/02/1950 [RJ 1950, 343] que se encuentra a favor. Es posible el pacto entre partes en el que se afirme que en caso de incumplimiento del pago de intereses también pueda resolverse el contrato, de hecho, si acudimos al artículo 621-54.2 CCat "para que se produzca la resolución, la parte impagada

---

<sup>90</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 269 y 270.

<sup>91</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 268.

<sup>92</sup> RDGRN 25/10/1979 [RJ 1979, 3561].

<sup>93</sup> RDGRN 16/09/1999 [RJ 1999, 6471].

del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, debe superar el 15% del precio íntegro más los intereses".

#### IV.III.I C) Análisis del párrafo 3º del art. 11 LH.

En este párrafo se indica que también serán de aplicación los dos párrafos anteriores a los supuestos de permuta o adjudicación en pago siempre y cuando exista una contraprestación monetaria o en especie, según los párrafos 1º y 2º del artículo 11 LH, artículo 13 párrafo final, y los artículos 59 y 175.6º de la LH, se puede deducir a cuáles se les aplica y a cuáles no.

- Contratos incluidos: 1º Adjudicación en pago, 2º permuta cuando se realice una contraprestación en dinero o signo que lo represente. Con respecto a la jurisprudencia, una STS nos dice que no sería posible aplicar el artículo 1504 CC al caso de la permuta pues no hay una contraprestación dineraria, se cambia una cosa por otra, pero como dice MATEO SANZ<sup>94</sup> "la validez de ese acuerdo de las partes para que, en un caso de permuta se pueda establecer una condición resolutoria expresa, queda reflejada en el supuesto de la permuta a cambio de obra futura", 3ª el contrato de alimentos (contratos aleatorios, obligaciones de tracto sucesivo), en esta situación la DGRN dice que "cuando se pacta como contraprestación de la cesión de la nuda propiedad de los inmuebles la obligación de prestar al cedente...se especifica que se trata de un deber que... se refiere, sobre todo, a una atención y cuidado personal imposibles de traducirse en valor económico, nos encontramos ante una precisión de la prestación debida...delimitando de este modo el contenido de la prestación alimenticia, no puede constituir obstáculo alguno a la inscripción del pacto". 4ª También incluiríamos situaciones en las que, aunque se traspase la titularidad del dominio de la propiedad, ésta se encuentra superpuesta al pago total que sería semejante a las situaciones de condición resolutoria expresa<sup>95</sup>, como por ejemplo, el pacto de reserva de dominio aunque la opinión del TS es contraria a esto por entender que "en este caso el vendedor se reserva el dominio de la cosa vendida hasta un determinado momento..., en la condición resolutoria por impago no existe esa reserva de dominio, por parte del vendedor,

---

<sup>94</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 287-291.

<sup>95</sup> RDGRN 26/10/1998 [R] 1998, 8157].

sino una perfección adquisitiva por parte del comprador susceptible de resolución de pleno derecho".<sup>96</sup>

- Contratos no incluidos: 1º Contrato de opción de compra, 2º "obligaciones ajenas a la causa de la adquisición del bien transmitido, por ejemplo, que en garantía de un préstamo se establezca en favor del prestamista y sobre bien que ya era del prestatario condición resolutoria"<sup>97</sup> y 3º tampoco a pagos accesorios derivados del contrato.

#### IV.III.II LA NUEVA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR.

Una vez resuelto el contrato, tanto el bien como el precio que hasta el momento se ha pagado han de devolverse, al ser obligaciones recíprocas y al ser una resolución, ambos comprador y vendedor tienen la tarea de darse mutuamente lo que se haya obtenido el uno del otro. Para que el vendedor pueda resolver se aplicará lo deducido del artículo 1504 CC, que sea una compraventa de bienes inmuebles cuyo pago ha sido aplazado y no cumplido, y además el vendedor ha notificado ese incumplimiento. Complementando este artículo para evitar a terceros protegidos por la fe pública registral, se necesita inscribir ese aplazamiento siendo garantizado por una condición resolutoria.

##### IV.III.II A) La falta de pago.

Para que pueda darse la resolución del contrato a favor del vendedor, lo que tiene que ocurrir es que haya una falta de pago por parte del comprador en el tiempo indicado según lo que han pactado, aunque, "no hay impedimento legal alguno para que el comprador y el vendedor pacten libremente al amparo del art. 1255 CC, que dicho artículo (el 1504 CC) se aplique también en los casos de incumplimiento del vendedor"<sup>98</sup>. Hay que tener en cuenta que el incumplimiento se debe a una falta de pago grave, no la falta de pago de prestaciones que no influyan en el objetivo del contrato y que no perjudiquen al vendedor. Por lo tanto, los dos requisitos necesarios son que la parte vendedora cumpla y la parte compradora, no, descompensando así la relación jurídica entre ambos y siendo necesaria la resolución del contrato.

---

<sup>96</sup> STS 04/06/1981 [RJ 1981, 2495].

<sup>97</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 291.

<sup>98</sup> STS 29/02/2016 [RJ 2016, 746].

Actualmente se entiende que hay un incumplimiento por falta de pago cuando el contratante ocasione "un incumplimiento inequívoco y objetivo, atribuible a una conducta voluntaria que no pueda ni justificarse ni imputarse a causa que pueda achacarse al que pide la resolución"<sup>99</sup> La sentencia de 6 de septiembre de 2010 [RJ 2010, 6953] pone de relieve esta situación cuando la doctrina sigue lo siguiente: "En la actualidad, la doctrina de esta Sala acerca del incumplimiento resolutorio no exige esta deliberada y rebelde voluntad sino que en base a criterios más objetivos, se entiende que en este caso se produce un incumplimiento esencial, que impide al acreedor obtener aquello buscado, con la conclusión del contrato que en la compraventa es el precio"<sup>100</sup>

#### IV.III.II B) Los requerimientos.

El artículo 1504 CC cuando prevé la posibilidad de que el comprador pueda seguir pagando al vendedor, impone la limitación de que sea mientras no haya habido un requerimiento. El requerimiento es "un acto jurídico complejo integrado por una declaración unilateral y recepticia de voluntad y al que la Ley añade unas determinadas consecuencias jurídicas en orden a posibilitar judicialmente la resolución de la compraventa por impago del precio o de uno de sus plazos"<sup>101</sup>, por lo que en caso de impago del comprador se procedería a la resolución del contrato. Para que el vendedor pueda optar por resolver el contrato, debe haber una falta de pago una vez haya finalizado el plazo, pero esto no es inmediato, tiene que haber dos claras voluntades; por una parte de no pagar y por la otra de resolver el contrato, puede verse por ejemplo en la sentencia 18/03/1994 [RJ 1994, 2557], en la que a pesar de haber llegado a su vencimiento el plazo, el vendedor le concede un mes más pero en caso de que ya no se cumpla, ya no habría más remedio que resolver el contrato<sup>102</sup>. El artículo 1504 CC da un trato de favor al comprador pues a pesar de que haya un incumplimiento o un pequeño retraso en el pago, no va a significar la resolución de la obligación, y además el vendedor obtiene la facultad de poder esperar a que se cumpla el acuerdo o requerir al comprador y resolver el contrato. A pesar de que el vendedor, en cuanto llegue el incumplimiento puede hacer uso del requerimiento,

---

<sup>99</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 253.

<sup>100</sup> BUSTO LAGO, J. M. en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, (dir.) tirant lo blanch, (Valencia), 2011, p. 2304.

<sup>101</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 258.

<sup>102</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 257.

procediendo a la resolución del contrato, puede ser que ésta resolución no ocurra mediante actos contrarios a la voluntad inicial de resolver: "actos propios contrarios al efecto resolutorio de un requerimiento ya producido -y que , por tanto, permiten que el comprador pueda todavía evitar, si quiere, la resolución pagando- hechos como los siguientes: dar por vigente el contrato exigiendo el pago del precio, o manifestándose dispuesto al otorgamiento de la escritura..."<sup>103</sup> Lo que se pretende con el requerimiento es no dar más plazo al comprador puesto que se supone que ya ha tenido el suficiente como para pagar, pero como he mencionado anteriormente, la línea general que sigue nuestro código civil es la de procurar la vida de las relaciones jurídicas entre particulares y en este supuesto si el comprador no ha mostrado una voluntad contraria a la de cumplir con la obligación, se le puede consentir y que no se resuelva la compraventa: "por medio del requerimiento se intima al incumplidor, no para que cumpla, sino para que se allane a la resolución, de manera que ésta sea aceptada por las partes...es decir, el requerimiento pretende evitar el recurso directo a la vía judicial...si el obligado se allana; si no se allana, queda bloqueado el cauce extrajudicial y se deberá acudir, para que la resolución llegue a ser eficaz, a la vía judicial."<sup>104</sup> Una vez hecho el requerimiento se procede a la resolución que tendrá efectos *ipso iure* y *ex tunc* esto es a partir de que se ha celebrado el negocio. El Juez lo que hará será declarar que efectivamente ese requerimiento es correcto o por otro lado que no y en este caso se deshará la resolución.

Con respecto a si es posible que el hecho de requerir se excluya mediante un pacto entre partes, la doctrina dice que no<sup>105</sup> pero lo que si se admite es que vendedor y comprador acuerden "causas convencionales de resolución" derivado de los artículos 1091 y 1255 del Código Civil, y en cuyo caso expongan "que la declaración de resolución tiene que hacerse cumpliendo unas determinadas exigencias formales"<sup>106</sup> ya que la forma se tiene que dejar clara porque sigue "siendo imprescindible en la actualidad...que 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"<sup>107</sup>.

---

<sup>103</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 258.

<sup>104</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 260.

<sup>105</sup> CLEMENTE MEORO, M. *La resolución de los contratos por incumplimiento. presupuestos, efectos y resarcimiento del daño*, (dir.) Bosh, (barcelona) 2009, pag 49 y 50.

<sup>106</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 262.

<sup>107</sup> STS 04/07/2011 [R] 2011, 5964].

#### IV.III.II B) 1. El requerimiento notarial:

El requerimiento notarial consistiría en aquel que se realiza mediante un acta notarial, por el cual se comunica al comprador que en un plazo de 20 días deberá pagar o si no se procederá a la resolución del contrato. Esto se regula en el artículo 621-54. CCCat y los artículos 202, 203 y 204 RN como reglas con un "carácter imperativo y de interpretación estricta".<sup>108</sup> Las particularidades que encontramos aquí son; 1ª el art. 202 párrafo 2º RN es el que habilita al notario para enviar "al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo" y 2ª el art. 202 párrafo 3º en el que se indica que en caso de que no se encontrara la persona que debe recibir el requerimiento, puede ser cualquiera que tenga contacto con éste, incluido por ejemplo si en el edificio donde habita hay un portero, éste puede entregárselo a en su caso el comprador, no hace falta la identificación de la persona y así lo deja claro la reforma realizada en la RN<sup>109</sup> que cambia el artículo 202 su párrafo octavo, "si ésta se negare a manifestar su identidad o su relación con el destinatario o a hacerse cargo de la cédula, se hará igualmente constar". En el supuesto en el que sea imposible que el requerido reciba la carta, se procederá según el párrafo 2º del art. 203 RN a lo que diga el párrafo 6º del art. 202 que habilita al notario para "enviar la misma por correo electrónico con acuse de recibo... o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega", la RDGRN 10/07/2013 [RJ 2013, 6671] habla del método de "dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio... y otro mediante su envío...por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega". Ahora bien, si el hecho de que no pueda recibir el requerimiento es por causa no imputable al comprador, no podrá darse por válido y no se procederá a la resolución de la compraventa. Y por último para evitar la indefensión por parte del requerido el artículo 204 en su primer párrafo del RN habla de que éste tiene "derecho a contestar ante el notario dentro de la misma acta, pero sin introducir en su contestación otros requerimientos o notificaciones que deban ser objeto de acta separada".

---

<sup>108</sup> RDGRN 10/07/2013 [RJ 2013, 6671].

<sup>109</sup> Reforma realizada por RD 45/2007, de 19 de enero (BOE 29/01/2007).

#### IV.III.II B) 2. El requerimiento judicial:

En este supuesto lo que el requirente debe hacer es instar un acto de conciliación da igual en que territorio aunque el tribunal al que acuda sea incompetente<sup>110</sup>, aún así, si en el tiempo que media entre el traslado a la otra parte del requerimiento una vez instada la propuesta de conciliación, el comprador paga, se tendrá por válido y dejaría de tener efecto y no se procedería a la resolución; por otro lado si no funciona la conciliación por causas como la rebeldía sin motivo justificado, o que no se llegue a un acuerdo entre ambos o cualquier motivo imputable a las partes, se procederá al correspondiente juicio declarativo.

La nueva jurisprudencia del TS dice que "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, por lo que procede fijar la jurisprudencia en este sentido, rectificando con ello el criterio de las sentencias anteriores en las que se ha desechado esta posibilidad"<sup>111</sup>; lo que da indicaciones del cambio que ha habido en el criterio del Tribunal Supremo y que con esto "se le reconoce valor de requerimiento judicial a la demanda inicial o reconvenicional...no será necesario el previo requerimiento resolutorio, pues se le otorga a la demanda, en la que se ejercita la acción de resolución por incumplimiento, el valor de interpelación judicial", lo que deducimos es que ya en la propia demanda se encuentra que el vendedor efectivamente quiere resolver el contrato a través del art. 1504 CC y es por esto que el comprador por su parte podrá pagar hasta que le llegue el emplazamiento judicial.

#### IV.III.II B) 3. Otras formas de requerimiento:

Se podría plantear otras formas de requerimiento como son el burofax, telegrama y en nuestro tiempo más, pero el TS deja claro por dónde quiere seguir y es que continuando con lo escrito en los artículos 1504 CC y 59 RH<sup>112</sup>, no se puede requerir más que mediante las notificaciones judiciales y notariales.

---

<sup>110</sup> STS 28/04/1989 [R] 1989, 3275]

<sup>111</sup> STS 04/07/2011 [R] 2011, 5964]

<sup>112</sup> Artículo 59 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario: "Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del

#### IV.III.II C) La nueva inscripción y la cancelación.

La DGRN sigue una doctrina basada en varias resoluciones<sup>113</sup> que consiste en que "en el caso de compraventa con cláusula de condición resolutoria expresa por impago de precio, una vez operada la resolución, no basta aportar el título de propiedad del vendedor...sino que hace falta cumplir además, y acreditarlo, el requisito de la consignación en un establecimiento bancario o Caja oficial"<sup>114</sup>, "no cabe dispensar al vendedor de la previa restitución de las cantidades que haya de devolver para el ejercicio de la resolución de pleno derecho, sino que es precisa la consignación, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal. Será también necesario que el vendedor ponga a disposición del comprador todas las letras todavía no vencidas y pendientes de pago por el deudor". Por lo tanto la conclusión que sacamos es que para poder cancelar la inscripción que conlleva ese pleno dominio a favor del comprador con condición resolutoria expresa y que continúe siendo titular del bien inmueble el vendedor, antes deberá consignar éste el precio que haya pagado ya el comprador sin perjuicio de las posibles cláusulas penales, indemnizaciones o deducciones que se deban al efecto y de entre la documentación que ha de aportar, debe presentar "el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada."<sup>115</sup>. El art. 59 RH habla sobre la nueva inscripción registral, que para ella es necesario previo requerimiento judicial o notarial, por lo que por sí solo no basta la resolución para cancelar la inscripción y reinscribir a favor del vendedor.

#### IV.III.II C) 1. La nueva inscripción y la cancelación por resolución extrajudicial:

No solo dependerá del cumplimiento del vendedor con la devolución del pago, los artículos 621-54.3 CCat y 59 RH hablan de que el comprador debe allanarse pues en caso contrario tendrá que declararse mediante resolución judicial la resolución del contrato, pues son obligaciones recíprocas, y como tal, deben devolverse mutuamente las prestaciones que contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor".

<sup>113</sup> RDGRN de 29 de diciembre de 1982 y 16 de septiembre de 1987.

<sup>114</sup> CASASUS HOMET, E. "Boletín informativo de la academia granadina del notariado", ilustre colegio notarial de Granada, (Granada) Núm. 45, 1987, pag 2051.

<sup>115</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 272.



se hubieran dado, y pues para la cancelación, también es requisito la previa consignación, por lo tanto cumpliéndose los requisitos habrá una nueva inscripción a favor del vendedor y una cancelación contra el comprador y posibles terceros: "el acta notarial de resolución constituye título para la inscripción del dominio del inmueble a favor del vendedor y para la cancelación de la inscripción de la condición resolutoria ejercida y la de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la compraventa... que la readquisición por el vendedor conlleva la afección del inmueble, con carácter real, en beneficio del comprador y de los titulares de asientos posteriores, como garantía de la cantidad que, si procede, deba pagarse al comprador."<sup>116</sup> Hay una discusión acerca de las cantidades que debe consignar el vendedor en Caja oficial, la DGRN dice que no se deben deducir ni disminuir las cantidades que tiene que consignar el vendedor debido a cláusulas penales y por otro lado hay quien entiende, debido a la interpretación que se puede hacer del artículo 175.6ª RH que la indemnización derivado del incumplimiento del comprador, puede hacer que la otra parte no incluya esa cantidad a la hora de realizar la contraprestación por haber resuelto el contrato, puesto que en el artículo dice "con las deducciones que en su caso procedan", pudiéndose incluir las cláusulas penales como deducciones. La DGRN se pronunció frente a esto en varias ocasiones, aplicó la solución de que mientras todos los titulares de un asiento que se ha visto afectado por la nueva inscripción y cancelación de la condición resolutoria, deberán estar de acuerdo en incluir las cláusulas penales como deducciones. Al final la DGRN finaliza la discusión diciendo que "no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en la cláusula, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (...) sin que quepa pactar otra cosa en la escritura", siendo esta posición acertada para evitar un posible perjuicio frente a terceros. Considero que la línea que se debería seguir, la opción que más posibilidades da es ser "favorable a no deducir nada en base a una posible cláusula penal, salvo que la consientan todos los interesados en la consignación, esto es, todo titular de un asiento que se cancele con la reinscripción."<sup>117</sup> Pues, aparte de que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha aplicado esto en una de sus resoluciones, creo que es la perspectiva que más posibilidades otorga.

---

<sup>116</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., pp 275 y 276.

<sup>117</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 274.

#### IV.III.II C) 2. La nueva inscripción y la cancelación por resolución judicial:

Por otro lado, en el caso de que el comprador no se allane y no quiera resolver el contrato a pesar de su incumplimiento y del requerimiento, será imposible "practicar la reinscripción de la titularidad dominical en favor de la vendedora, mientras no recaiga la correspondiente resolución judicial en la que se desestime la oposición formulada por el comprador, siendo competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia"<sup>118</sup>.

Lo que pretende el vendedor es que se ejecute la correspondiente sentencia declarativa de su derecho que homologue la inscripción a favor de éste y que cancele el asiento previo, ya que será "suficiente para reinscribir la finca a favor del vendedor"<sup>119</sup>. Siendo así, no hay discusión acerca de cuanto ha de consignarse ya que en la sentencia puede fijarse de manera firme las indemnizaciones de modo que el vendedor solo deberá poner a disposición del comprador lo que haya recibido de él menos aquello que judicialmente ha sido declarado como indemnización.<sup>120</sup> Sin la sentencia declarativa no se puede realizar ninguna modificación en el Registro de la Propiedad.

#### IV.III.II C) 3. La cancelación por el supuesto en el que no se cumple la condición resolutoria:

En todos estos supuestos estamos contando con el incumplimiento del comprador que causa el cumplimiento de la condición resolutoria expresa, pero, por supuesto, también puede la parte deudora cumplir con la obligación y pagar sus plazos, entonces la condición no llegará a darse. Para eso el art. 59 RH no prevé solución, sin embargo, el artículo 23 de la LH que habla sobre el cumplimiento de las condiciones, dice que "se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho", y también el artículo 58 RH "se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen del juez o el Tribunal lo mande, el pago de cualquier cantidad..." Estos dos artículos se complementan pues el 58 RH no habla sobre aplazamientos del pago y por otro lado el 23 LH sí que menciona la peculiaridad de las condiciones. Por lo tanto, "siempre que aparezca debidamente justificado el hecho de este pago que arrastra como consecuencia la extinción del derecho de crédito del acreedor habrá

---

<sup>118</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 276.

<sup>119</sup> RDGRN 06/07/2012 [RJ 2012, 10071].

<sup>120</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 277.

de practicarse la nota marginal cancelatoria a que se refiere el artículo 23 de la Ley sin necesidad del consentimiento de dicho acreedor"<sup>121</sup>. La consecuencia es que una vez se extinga el derecho de crédito que tiene el acreedor sobre el comprador, tiene que practicarse la correspondiente nota marginal que cancela la condición resolutoria expresa que pone en peligro el derecho de propiedad del comprador con la pérdida del bien inmueble y la correspondiente resolución del contrato de compraventa.

#### IV.III.II C) 4. La cancelación sin pago:

Puede ser que el vendedor por iniciativa propia cancele la condición resolutoria expresa, probablemente porque ante el mismo negocio tiene otro tipo de garantías y ya no le interesa que perdure este asiento, de manera que no afecta al carácter sustancial del contrato<sup>122</sup>.

IV.III.II C) 5. La cancelación de la condición resolutoria expresa derivada de un pacto que la limita en el tiempo:

Se les permite a las partes pactar un plazo que cuando transcurra, la condición resolutoria expresa deja de funcionar, aunque no se hayan cumplido todos los pagos. La cláusula consiste en "extinguir los efectos *erga omnes* de la facultad resolutoria *ex lex commissoria*" "cumplido el plazo pactado -que será de caducidad- sin que se ejercite la resolución, el titular registral pasará"<sup>123</sup> a dejar de estar protegido por la fe pública registral y entonces no perjudicará a terceros, esto ocurrirá una vez se presente escritura pública en la que conste la renuncia y deberá quedar constancia de ello en el Registro de la Propiedad.

#### IV.III.II D) Las inscripciones posteriores.

Como hemos mencionado ya, debido al rango registral que supone la condición resolutoria expresa, una vez cumplida esta condición, el resto de derechos inscritos a partir de ésta, quedan cancelados. Si no se cumple la condición entonces el siguiente pasará al primer lugar, por ejemplo, en el supuesto de una hipoteca sobre el bien posterior a la condición resolutoria, quedaría en primer lugar. También hay que tener en cuenta que "para

---

<sup>121</sup> RDGRN 30/05/1980 [RJ 1980, 2533].

<sup>122</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 280.

<sup>123</sup> MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria...* cit., p 283.

la cancelación de los asientos relativos al derecho del comprador y a los de quienes de él traigan causa, preciso que se acredite fehacientemente la realidad de todos los presupuestos sobre los que se asienta la resolución, siendo evidente la insuficiencia de la sola admisión de los mismos por parte del titular de un asiento ya extinguido por transferencia, dado el limitado alcance de la confesión." <sup>124</sup>

Sin embargo cuando se declara la resolución vía judicial, nos encontramos con dos opciones, la primera es que haya una anotación preventiva de demanda de resolución, en cuyo caso no habría problema en cancelar los asientos posteriores puesto que consta en el registro y los terceros pueden tener plena información de lo que está sucediendo con la finca y lo que puede ocurrir en un futuro; pero el problema reside en si no hay una previa anotación, lo que sucede aquí es que "para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores -cuando antes no se haya anotado previamente la demanda de resolución- es necesario que éstos, al menos, hayan sido citados en el procedimiento"<sup>125</sup>. Lo que concluimos aquí es que por lo menos podrán intervenir al proceso los terceros o cualquiera que pueda ver afectado su asiento por la demanda, que no ha sido anotada previamente.

---

<sup>124</sup> RDGRN 28/05/1992 [R] 1992, 5262].

<sup>125</sup> RDGRN 06/07/2012 [R] 2012, 10071].

## V. EJEMPLO REAL: EL ASIENTO REGISTRAL DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA

IMAGEN 1

### COMPRA CON CONDICION RESOLUTORIA

**URBANA:**- Piso tipo A, letra A, planta cuarta, de la casa en esta ciudad, en la calle ..... que mide sesenta metros y treinta y cuatro decímetros cuadrados; consta de varias habitaciones y servicios . **LINDA:** por la derecha, con piso B; izquierda, con edificio de .... y patio de luces; fondo, con calle de ....; y frente, con caja de escalera, piso F y patio de luces. **CUOTA 2,10%.** **Referencia catastral:** No se acredita. **CARGAS:** Con las responsabilidades fiscales que puedan derivarse en caso de descalificación que en este acto se cancelan por haber transcurrido el plazo legal de duración de dicho régimen. Pertenece a La sociedad Construcciones ....., representada por ..... en virtud de escritura de constitución otorgada en Valladolid por el Notario Don ...., el día ....., inscrita en el Registro Mercantil de ....., por título de división horizontal según la inscripción 1ª de la finca que traslado, quien, la vende, a don....., mayor de edad, casado con doña ....., vecino de ...., con domicilio en calle ..... 9, con documento nacional de identidad número ....., por el precio de ciento veintidos mil trescientos treinta y dos con ochenta pesetas (setecientos treinta y cinco con veintitrés euros), de los cuales la parte vendedora confiesa haber recibido de la compradora antes de este acto la suma de trece mil ciento cincuenta y ocho pesetas con noventa y cuatro centimos ( setenta y ocho con cuarenta y ocho euros), retiene en su poder el comprador la cantidad treinta y seis mil pesetas (doscientos dieciseis con treinta y seis euros), para abonar en su día a la entidad acreedora el importe del préstamo garantizado por la hipoteca constituida sobre la vivienda, quedando aplazado el pago de las setenta y tres mil ciento setenta y tres pesetas con ochenta y seis centimos (cuatrocientos treinta y nueve con setenta y ocho euros), restantes obligándose el comprador a pagarlas al vendedor, sin devengar interes alguno, en la siguiente forma: La cantidad de trece mil ciento setenta y tres pesetas con ochenta y tres centimos (setenta y nueve con diecisiete euros), se harán efectivas por el comprador mediante siete letras de cambio de 1881,98 pesetas (once con treinta y un euros) cada una, con vencimientos bimensuales a partir del día 3 de diciembre de 1969 y hasta el 3 de diciembre de 1970 ambos inclusive. Y las sesenta mil pesetas (trescientos sesenta con sesenta y un euros), restantes se pagaran en cuatro entregas 15.000 pts (90,15 euros) cada una que vencerán en diciembre de los años 1971, 1972, 1973 y 1974 respectivamente. Se pacta expresamente que si el comprador dejase de satisfacer a su vencimiento el importe de un pago en la forma establecida en la estipulación segunda de la escritura que motiva este asiento, perderá en concepto de indemnización de daños y perjuicios y de multa por incumplimiento de las obligaciones que contrae en este instrumento publico y en compensación al uso y disfrute por él de la vivienda hasta el día en que cause la resolución de este contrato, la totalidad de las entregas que hubiere realizado y además el treinta por ciento de la cantidad que a cuenta del precio de la venta ha entregado al vendedor en el día de hoy. Tanto en este caso como en el de incumplimiento por parte del comprador de cualquiera de las obligaciones que contrae en esta escritura podrá optar el vendedor por pedir la resolución del contrato o exigir su cumplimiento más la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. La misma facultad de resolver el contrato le asistirá al vendedor, en el supuesto de que el comprador no cumpla las obligaciones de pago derivadas de su subrogación en el préstamo hipotecario a que se refiere la condición tercera. Sin perjuicio de la acción que para la resolución de este contrato por falta de pago, se

concede a la parte vendedora en la estipulación anterior de esta escritura, podrá esta parte exigir su cumplimiento de conformidad con lo ordenado en el art. 1124 del Código Civil o promover para el pago de las cantidades aplazadas la acción ejecutiva correspondiente a las letras libradas a favor del vendedor por la parte compradora y aceptadas por esta última. En su virtud **INSCRIBO** el pleno dominio de esta finca a favor de **DON .....**, casado con doña **.....**, para su sociedad de gananciales, por título de compra, con la **CONDICION RESOLUTORIA** expresada. Así resulta del Registro y de una escritura autorizada por el Notario de ..., Don **.....**, el día **.....**, con número de protocolo **.....**, que se presentó a las ... horas y ... minutos del día **.....**, con el asiento ... del diario ... Acreditada la presentación del impuesto de plusvalía. Autoliquidado el pago del impuesto y archivada la carta de pago. Lugar y fecha.....

**NOTA DE AFECCION FISCAL**

**AFECCION:** Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

NOTAS MARGINALES		N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES		FINCA N.º .....				
				PROVINCIA	REGISTRO	AVANCE/SECCION	LIBRO	TOMO

039

SECRETARIA DE REGISTRO Y CATASTRO





NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º .....



## VII. CONCLUSIONES

El Derecho Civil Español sigue la línea de la protección de la efectividad de las relaciones jurídicas entre particulares, por lo que siempre va a tender a evitar la resolución de obligaciones y de los contratos. La conclusión que he podido extraer a lo largo de este trabajo es que cuanto más protegido tengas tu derecho y mejor publicitado esté, más garantías vas a tener para evitar enfrentamientos. Al final el Registro de la Propiedad está para eso, para otorgar una publicidad eficaz de la situación de una finca inscrita y de toda la vida registral de la misma.

En el caso que nos concierne particular de una compraventa en la que se ha aplazado el pago y ese aplazamiento ha sido garantizado con una condición resolutoria, considero que la mejor forma de proteger tu derecho como vendedor supone la inscripción de manera expresa en el Registro de la Propiedad.

Hemos podido ver y de ahí deducir que la inscripción expresa de la condición resolutoria supone una protección frente al tercero protegido por el art. 34 LH, ya que, si no se inscribe, aunque conste en la escritura pública, éste tercero puede adquirir del comprador y en el momento en el que se tenga que resolver el contrato por un posible impago empiezan las controversias que, habiéndose inscrito, no ocurrirían.

Esto no significa que no te tengas que fiar de nadie, es simplemente un método de asegurar tus bienes inmuebles, y por ello, por último, quiero acabar con una frase dicha por mi profesor de Derecho Civil Don Jacobo Mateo Sanz en una de sus clases que decía:

“Persona A: pero si tú eres mi amigo, no hace falta que declaremos en escritura pública la compraventa o inscribirla en el Registro de la Propiedad, yo confío en ti.

Persona B: Precisamente porque somos amigos y no queremos dejar de serlo, vamos a asegurar este negocio que acabamos de hacer”.

Esta frase me dio que pensar ya que no puede representar mejor la realidad. Es mejor asegurar bien todo negocio que quieras realizar porque nunca llegas a conocer bien del todo a las personas ni tampoco sabes que es lo que deparará tu futuro.

## BIBLIOGRAFÍA

---

BUSTO LAGO, J. M. en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, (dir.) tirant lo blanch, (Valencia), 2011.

BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil*, (dir.) Aranzadi S.A., 2ª edición (Navarra), 2006.

CASASUS HOMET, E. "Boletín informativo de la academia granadina del notariado", ilustre colegio notarial de Granada, (Granada) Núm. 45, 1987.

CASTÁN TOBEÑAS, J. en *Derecho Civil Español, Común y Foral, t. III, Derecho de obligaciones. La obligación y el contrato en general*, GARCÍA CANTERO (dir.) Reus, 14ª edición (Madrid), 1986.

CLEMENTE MEORO, M. *La resolución de los contratos por incumplimiento. presupuestos, efectos y resarcimiento del daño*, (dir.) Bosh, (barcelona) 2009.

D.H. ROBERTSON. *Dinero*, Talleres de Gráfica Panamericana, S. de R.L., Pánuco, (México), 1945.

GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. "Inscripción de condición resolutoria en garantía del precio aplazado", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, nº613, 1992.

GUTIÉRREZ JEREZ, L. J. *Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa*, (dir.) REUS (Madrid), 2009.

LACRUZ BERDEJO, J. L. *Elementos de derecho civil. Tomo II. Volumen 2, Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos*, (dir.) DYKINSON (Madrid), 2013.

LLAMAS POMBO, E. *La compraventa* (dir.) LA LEY (Madrid), 2014.

MATEO SANZ, J.B., "Comentario al artículo 11 de la Ley Hipotecaria", en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (dir.), Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019.

MATEO VILLA, I. en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, DOMÍNGUEZ LUELMO, A., (dir.) ARANZADI, 2ª edición (Navarra), 2016.

O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Código Civil comentado y con jurisprudencia* (dir.) LA LEY, 2ª edición, (Madrid), 2001.

ORDUÑA MORENO, J. en *Obligaciones y contratos*, VALPUESTA FERNÁNDEZ Mª. R., (dir.) Tirant lo blanch, 3ª edición (Valencia), 1998.

SÁNCHEZ CALERO, F. J. *Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Curso de Derecho Civil II, (dir.) Tirant lo blanch 2ª edición (Valencia), 2018.

SANCHEZ CALERO, F. J. y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. "*Manual de derecho inmobiliario registral*, (dir.) Tirant lo blanch, 6ª edición (Valencia), 2019.

VALERO FERNÁNDEZ-REYES, A., "Registro de la Propiedad y prevención del fraude fiscal" BCRE (Boletín del Colegio de Registradores de España) Núm. 146, 2008.

## WEBGRAFÍA

---

<https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>

<https://www.mundojuridico.info/>

## JURISPRUDENCIA

---

### SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

STS 12 de abril 1946 [RJ 1946/418].

STS 9 de febrero 1950 [RJ 1950/343].

STS 13 de febrero 1951 [RJ 1951/259].

STS 26 de abril 1956 [RJ 1956/1890].

STS 4 de junio 1981 [RJ 1981/2495].

STS 16 de octubre 1985 [RJ 1985/705].

STS 9 de octubre 1986 [RJ 1986/1932].

STS 6 de marzo 1987 [RJ 1987/1418].

STS 10 de marzo 1987 [RJ 1987/501].

STS 16 de julio 1991 [RJ 1991/926].

STS 16 de septiembre 1991 [RJ 1991/632].

STS 2 de junio 1992 [RJ 1992/4983].

STS 18 de febrero 1994 [RJ 1994/2557].

STS 6 de octubre 1998 [RJ 1998/5357].

STS 30 de septiembre 1999 [RJ 1999/1018].

STS 14 de abril 2000 [RJ 200/1321].

STS 1 de julio 2005 [RJ 2005/5090].

STS 28 de septiembre 2006 [RJ 2006/930].

STS 14 de diciembre 2006 [RJ 2006/1325].

STS 13 de febrero 2009 [RJ 2009/860].

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y  
DEL NOTARIADO.

RDGRN 28/05/1992 [RJ 1992, 5262].

RDGRN 19/11/1996 [RJ 1996, 8159].

RDGRN 26/10/1998 [RJ 1998, 8157].

RDGRN 06/07/2012 [RJ 2012, 10071].

RDGRN 06/07/2012 [RJ 2012, 10071].

RDGRN 10/07/2013 [RJ 2013, 6671].

## LEYES

---

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de Ley Hipotecaria.

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil Español.

RD 1427/1989 de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel de los Registros de la Propiedad.

Ley 8/1999 de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal.