**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 5**

**EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN RESPECTO DE LOS ACTOS Y CONTRATOS NULOS. LAS CONDICIONES SUSPENSIVAS Y RESOLUTORIAS EN RELACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. EL PRECIO APLAZADO: EXAMEN DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

**EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN RESPECTO DE LOS ACTOS Y CONTRATOS NULOS.**

Aunque en virtud del principio de legalidad sólo pueden tener acceso al Registro de la Propiedad los títulos válidos y perfectos, es posible que se inscriban títulos que contengan actos o contratos nulos, bien por errónea calificación registral, bien por adolecer de vicios que escapan al Registrador como la falsedad, la simulación o el dolo.

Como el artículo 32 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 dispone que “los títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudicarán a tercero”; se corre el peligro de que los títulos nulos inscritos fueren inexpugnables ante otro títulos válidos anteriores pero no inscritos.

Para evitar este efecto, el artículo 33 de la Ley Hipotecaria al disponer que “la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

Por ello, como la inscripción no sana el vicio de que adolece el acto o contrato, existirá una inexactitud registral pero la inscripción surtirá todos sus efectos mientras no se acuerde por los tribunales la rectificación del Registro y la cancelación del asiento indebidamente practicado. En cualquier caso, el acto nulo inscrito no puede oponerse a un acto válido, aun no inscrito.

En este sentido, el artículo 33 de la Ley Hipotecaria plantea fundamentalmente dos problemas, a saber:

1. La relación entre los artículos 33 y 34 de la Ley Hipotecaria, habiendo considerado la jurisprudencia que:
2. Si la nulidad afecta al título del tercero adquirente, el artículo 33 de la Ley Hipotecaria impide el juego de la fe pública registral, por lo que el adquirente no adquiere la condición de tercero hipotecario. Es decir, el negocio de adquisición realizado por quien pretende invocar la protección registral ha de ser válido.
3. Si la nulidad no afecta al título del tercero adquirente, aunque sí al de su causante, entonces prevalece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y el adquirente sí que adquiere la condición de tercero hipotecario.
4. La inscripción del acto nulo como título válido para la usucapión *secundum tabulas*, considerando el Tribunal Supremo que aunque el artículo 35 de la Ley Hipotecaria dispone que “a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción”, como el artículo 1954 del Código Civil de 24 de julio de 1889 establece que “el justo título debe probarse; no se presume nunca”, la previsión del artículo 35 de la Ley Hipotecaria puede desvirtuarse probando la invalidez del título que motivó la inscripción.

No obstante, la generalidad de la doctrina entiende que debe prevalecer el tenor literal del artículo 35 de la Ley Hipotecaria, por lo que la inscripción no supone una presunción *iuris tantum* de título, sino que la inscripción misma del acto nulo es el título.

Por lo demás, debe tenerse presente:

1. Que el artículo 79 de la Ley Hipotecaria dispone que “podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: (…) cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho”.
2. Que el artículo 173 Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 dispone que “las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley”.

**LAS CONDICIONES SUSPENSIVAS Y RESOLUTORIAS EN RELACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

En el estudio de esta cuestión pueden permite distinguir tres aspectos, a saber:

1. La inscribibilidad de los actos y derechos condicionales, que es reconocida por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria al establecer que la inscripción contendrá “las condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba”.

En cualquier caso, para su inscripción las condiciones han de cumplir tres requisitos, a saber:

1. Que se trate de verdaderas condiciones voluntarias, por lo que no son inscribibles:

* La *conditio iuris*, que es un presupuesto legal de eficacia del negocio.
* Las llamadas condiciones *rescisorias* y *revocatorias*, que son hechos de los que la ley permite derivar eventuales acciones de rescisión o revocación.

1. Que la condición sea válida, disponiendo los artículos 1115 y 1116 del Código Civil que las condiciones puramente potestativas del deudor, las imposibles, las contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la ley, hacen nula la obligación que de ellas dependa.
2. Que se establezca para modalizar los efectos de un negocio inscribible.

Por otro lado, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario dispone que “para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real”.

1. Los efectos registrales que producen las condiciones, respecto de los cuales el artículo 23 de la Ley Hipotecaria establece que “el cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse”.

Por tanto, debe distinguirse:

1. Respecto de las condiciones suspensivas:

* Si se encuentra pendiente, el Registro refleja dos titularidades: la actual del transferente y la expectante del adquirente. Tales titularidades son diferenciadas, de modo que cada titular puede disponer por separado de su derecho, pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho, lo que significa que, disponiendo ambos titulares conjuntamente, el adquirente recibirá un derecho puro y completo.

En cuanto a la titularidad condicional en particular, por efecto de su constancia registral tendrá ganada la prioridad si la condición llega a cumplirse, y goza de legitimación registral a efectos de la disposición del derecho, pero no a efectos de la presunción posesoria del artículo 38 ni de la acción del artículo 41, que sólo se predican de derechos reales inscritos definitivamente.

* Si la condición se cumple, la titularidad condicional se convierte en definitiva.
* Si la condición falla, la titularidad condicional se extingue, mientras que la titularidad actual se consolida de nuevo.

1. Respecto de las condiciones resolutorias:

* Si se encuentra pendiente, el Registro refleja tanto la titularidad actual del adquirente, como la expectante del transferente.
* Si la condición se cumple, el derecho del adquirente se resuelve y retorna al transferente, cuya titularidad emerge de nuevo.
* Si la condición falla, el derecho del adquirente se consolida.

1. El adquirente del derecho sujeto a condición lo adquiere tal y como figura en el Registro de la Propiedad, es decir, sujeto a las eventualidades del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, sin que pueda alegar por su parte ignorancia o buena fe. Así resulta del artículo 37 de la Ley Hipotecaria, que permite que se den contra tercero adquirente las acciones cuya causa conste explícitamente en el Registro.

Finalmente, el artículo 175 del Reglamento Hipotecario contempla el caso de las ventas de bienes sujetas a condición resolutoria inscrita, en cuyo caso se podrá cancelar la inscripción presentando el documento que acredite haberse resuelto la venta y consignado en un establecimiento bancario el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

Este mismo documento será título para cancelar las inscripciones de los derechos reales posteriores a la de la venta con condición resolutoria inscrita.

**EL PRECIO APLAZADO: EXAMEN DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

Dispone el artículo 11 de la Ley Hipotecaria que “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 (anterior) 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”.

Por ende, este precepto exige que en el contrato y en la inscripción consten los medios de pago y si éste se hizo previa o simultáneamente a la tradición o si hubo aplazamiento del mismo, siendo procedente en tal caso que se expresen también las características de tal aplazamiento en orden a plazos concretos, intereses o garantías.

No obstante, el aplazamiento del pago sólo producirá efectos frente a terceros cuando esté garantizado especialmente, previéndose dos tipos de garantías:

1. La hipoteca, en cuyo caso regirán las reglas generales de la misma en cuanto a su ejecución por incumplimiento del deudor.
2. La condición resolutoria explícita, en cuyo caso debe tenerse presente que el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del artículo 1504 del Código Civil, dispone que “si en la venta de bienes inmuebles o de derechos reales se hubiere estipulado que por falta del pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor”.

Además, por aplicación del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, antes examinado, la doctrina registral exige para la reinscripción a favor del vendedor que se acredite también la consignación del precio de la compraventa resuelta o de la parte del mismo que deba ser devuelta al vendedor.

Presentados estos documentos en el Registro, se reinscribirá el inmueble a favor del vendedor, cancelándose las inscripciones de los actos dispositivos posteriores del comprador sin necesidad del consentimiento de los titulares sucesivos.

Conforme al artículo 58 del Reglamento Hipotecario, el pago del precio aplazado se hace constar por medio de nota marginal.

Finalmente, para cancelar la garantía se requerirá:

1. En el caso de hipoteca, escritura otorgada por el acreedor hipotecario conforme al artículo 179 del Reglamento Hipotecario.
2. En el caso de condición resolutoria explícita, sentencia firme o escritura pública en que el vendedor preste su consentimiento.

No obstante, la doctrina registral admite la cancelación sin el consentimiento del vendedor en los siguientes casos:

1. Si el precio se representó en letras de cambio y éstas se identificaron en la escritura, mediante la exhibición de las mismas al notario autorizante.
2. Con la sóla solicitud del vendedor si se pactó la cancelación por caducidad a partir de una fecha, o sin necesidad de pacto cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita.
3. En cualquier caso, mediante el expediente de liberación de gravámenes del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

José Marí Olano

9 de febrero de 2022