

Condiciones Suspensiva y Resolutoria en la Compraventa de Inmuebles



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2018/49
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)*

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

49.1- CONCEPTO JURÍDICO DE CONDICIÓN Y SUS CLASES	4
49.1.1— MARCO LEGAL	5
49.1.2.- CLASES DE OBLIGACIONES	5
49.1.3.- EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES	5
49.1.3.1.- MORA	6
49.1.3.2.- INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS	6
49.1.3.3.- DISTINTOS GRADOS DE RESPONSABILIDAD	7
49.2.- CONCEPTO JURÍDICO DE CONDICIÓN Y SUS CLASES	9
49.2.1.- MARCO JURÍDICO	9
49.2.2.- CLASES DE CONDICIONES.....	9
49.3.- CONDICIÓN SUSPENSIVA	10
49.3.1.- MARCO LEGAL	10
49.3.2.- EFECTOS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES	11
49.3.3.- FORMALIZACIÓN	12
49.3.4.- REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	12
49.3.5.- COMPATIBILIDAD CON OTRAS CONDICIONES SUSPENSIVAS	12
49.4.- CONDICIÓN RESOLUTORIA	13
49.4.1.- NATURALEZA JURÍDICA Y CONSTITUCIÓN	15
49.4.2.-EFECTOS	15
49.4.3.- REQUISITOS DEL REQUERIMIENTO Y DE LA NOTIFICACIÓN	16
49.4.4.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	16
49.4.5.- COMPATIBILIDAD CON LA CONDICIÓN SUSPENSIVA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES	16
49.4.6.- INCOMPATIBILIDAD CON LA HIPOTECA EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES	17
49.4.7.- POSPOSICIÓN DE LA CONDICIÓN CON LA HIPOTECA.....	17
49.4.8.- PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA	17
49.5.- TEXTOS A INTRODUCIR COMO CONDICIONES EN UNA COMPRAVENTA DE INMUEBLES	18
49.5.1.- TEXTO TIPO PARA LA CONDICIÓN SUSPENSIVA	18
49.5.2.- TEXTO TIPO PARA LA CONDICIÓN RESOLUTORIA	18
49.6.- TRIBUTACIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES SOMETIDO A CONDICIÓN ..19	
49.6.1.- FISCALIDAD DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA.....	24
49.6.1.1.- CONDICIÓN RESOLUTORIA SUJETA A IVA.....	24
49.6.1.2.- CONDICIÓN RESOLUTORIA NO SUJETA A IVA.....	26
49.6.2.- EJEMPLOS DE FISCALIDAD DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA	28
49.6.3.- EJEMPLOS DE FISCALIDAD DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA.....	29
49.6.3.1.- CONDICIÓN SUSPENSIVA SUJETA A IVA	29
49.6.3.2.- CONDICIÓN SUSPENSIVA NO SUJETA A IVA	30
49.6.4.- DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS EN LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	32

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Condición
- Condición causal
- Condición suspensiva
- Condición Resolutoria Tacita
- Condición Resolutoria explícita
- Efectos de las obligaciones
- Extinción de las obligaciones
- Notificación
- Obligación
- Obligación condicional
- Obligación a plazo
- Obligación divisible
- Obligación alternativa
- Obligación mancomunada
- Obligación Solidaria
- Obligación con cláusula penal
- Plazo de Prescripción
- Requerimiento Judicial
- Requerimiento Notarial
- Rescisión contractual

Prayde Gestión, SL - Cuadernos Practicos

49.1- CONCEPTO JURÍDICO DE CONDICIÓN Y SUS CLASES

Todos sabemos que, por el simple hecho de ser ciudadanos españoles, seamos personas físicas o jurídicas, tenemos la obligación de acatar las leyes en primer lugar la Constitución Española de 1978 y, las leyes derivadas de esta, por ejemplo, tenemos la obligación de pagar los impuestos que nos correspondan.

En concreto, a los promotores inmobiliarios, como sabemos de CPI anteriores, se nos aplica la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de [Ordenación de la Edificación](#) (LOE) que, en su artículo 9 expone, como ya hemos visto que el **promotor es el agente de la edificación que decide, impulsa, programa y financia las promociones inmobiliarias**, y que, consecuentemente tiene las siguientes **obligaciones**:

- a) Ostentar sobre el solar, la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación o información previa necesaria para la redacción del proyecto
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencia y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada o cualquier otra que la administración competente exija.

Esta es una obligación derivada de la Ley, pero **existen también derivadas de los contratos**, por voluntad de las partes para obligarse.

Por ejemplo, **en una compraventa de inmuebles, el vendedor se obliga** a entregar la bien inmueble a cambio de que el comprador le pague el precio pactado.

En los contratos prima:

- a) La autonomía de la voluntad
- b) La libertad de pactos.

Y, en virtud de estos principios generales, establecidos en el [Código Civil](#) (CC.) las partes se obligan, en el caso, de la compraventa, recíprocamente.

Otro ejemplo, en este caso, de prohibición legal, es que no podemos echar las aguas fecales de un edificio, libremente al mar, a los ríos, o a las calles de una ciudad. Este ejemplo nos da idea de una **obligación de no hacer**.

Como vemos **una parte importante de las obligaciones nacen de la ley**, pero también sabemos que, **en la actividad diaria del promotor inmobiliario, se forman contratos** de ejecución de obras de edificación o urbanización con un determinado contratista o vativos, de cuyo contrato, **nacen obligaciones recíprocas**: el contratista está obligado a realizar las obras de acuerdo al proyecto de ejecución y el promotor a pagar las certificaciones de obra en los plazos convenidos.

También forman contratos de adquisición de suelos o edificaciones para rehabilitar o

SIGUE HASTA 35 PAGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog [“Aspectos del Negocio Inmobiliario”](#)
- Blog [“CUADERNOS PRÁCTICOS PARA EL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase, etc.**, a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF

SINOPSIS. -

Se van a tratar las dos condiciones que, habitualmente se introducen en los contratos: Suspensiva y Resolutoria.

Para ello introducimos los conceptos jurídicos previos, clave para entender las dos condiciones: la obligación y sus tipos y la condición y sus clases

También veremos, sus efectos y los aplicaremos a resolver los problemas de redacción de estas condiciones para su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como aprenderemos a salvar las diferencias fiscales entre ambas condiciones.

Se trata de un texto eminentemente jurídico, en el que trataremos de explicar de forma sencilla y clara, los fundamentos de la condición suspensiva y de la condición resolutoria, mostrando al promotor de una forma práctica cuáles son sus diferencias y cuales los requisitos para ejercitar la acción resolutoria.

Se harán diversos ejercicios prácticos sobre el tema

No obstante, y, como siempre advertimos, que, en estos temas jurídicos o fiscales, está bien conocer sus fundamentos, aunque nunca sobra un asesoramiento de profesionales especializados en estas dos materias

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 50.- CONTRATOS PREPARATORIOS DE UNA COMPRAVENTA DE INMUEBLES.

Cuaderno N.º 51.- NEGOCIACIÓN Y TRAMITACIÓN DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

CUADERNOS PRÁCTICOS 2018/49 Condiciones Suspensiva y

Prayde Gestion, S.L. Cuadernos Practicos