

La celebración o el cumplimiento de contrato como condición suspensiva de una diferente relación contractual¹

PALOMA SABORIDO SÁNCHEZ
Profesora Titular de Derecho civil
Universidad de Málaga

RESUMEN

En el presente trabajo se analiza un contrato en fase de pendencia, a la espera del cumplimiento de una determinada condición: a) la perfección de un contrato diferente, o b) el cumplimiento de un convenio previamente celebrado y configurado como condición, ya sea por las mismas partes del convenio condicionado, ya sea por terceros. Diferentes cuestiones se analizan: En primer lugar, la viabilidad del cumplimiento o perfección de un contrato previo configurándolo como condición de cumplimiento de otra relación contractual. En segundo lugar, la diferencia existente entre el perfeccionamiento y el cumplimiento del contrato como condición. Y por último, la posible compatibilidad o incompatibilidad en la aplicación del régimen de los contratos conexos y las condiciones de perfección o cumplimiento.

PALABRAS CLAVE

Condición suspensiva; cumplimiento de la condición; perfección y cumplimiento de contrato; contratos conexos (o coligados).

¹ El presente trabajo se enmarca dentro del Proyecto de Investigación «Funciones de las condiciones en el Derecho de Contratos», DER2015-67499, financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad, siendo Investigadora Principal Ana Cañizares Laso.

Perfection or compliance of contact as a suspensive condition of a different contractual relationship

ABSTRACT

In the present work a contract in the pendency phase is analyzed, pending the fulfillment of a certain condition: a) the perfection of a different contract, or b) the fulfillment of an agreement previously celebrated and configured as a condition, either by the same parts of the conditional agreement, either by third parties. Different questions are analyzed: First, the viability of the fulfillment or perfection of a previous contract, configuring it as a condition of compliance with another contractual relationship. Second, the difference between perfecting and fulfilling the contract as a condition. And finally, the possible compatibility or incompatibility in the application of the regime of the related contracts and the conditions of perfection or compliance.

KEY WORDS

Suspensive condition; condition compliance; perfection of contract; compliance of contract; related (colligated) contracts.

SUMARIO. 1. *Planteamiento del tema.*—2. *Viabilidad de la perfección o cumplimiento de contrato previo como condición suspensiva.*—3. *El evento de la condición: perfección de un contrato posterior o cumplimiento de una relación contractual ya perfeccionada.* 3.1. *Perfección de un contrato posterior como evento-condición.* 3.1.1 *Indubitado acuerdo de voluntad de las partes dirigida a la celebración de un contrato.* 3.1.2 *Admisión de la condición suspensiva tácita. La cuestión del plazo de la condición.* 3.1.3 *Relevancia de fijar la condición a favor de una de las partes del contrato.* 3.1.4 *Condición suspensiva a la que se somete el cumplimiento de una sola de las prestaciones. Renuncia a la condición o cumplimiento ficticio de la condición.* 3.1.5 *Nulidad o anulabilidad del contrato celebrado como condición.* 3.2. *Cumplimiento de un contrato ya perfeccionado como evento-condición.* 3.2.1 *Función de garantía de la condición suspensiva en caso en que las partes sean las mismas en ambos contratos.* 3.2.2 *Eficacia de la condición: ¿Se ha cumplido o incumplido el contrato previamente celebrado?*—4. *El régimen de los contratos conexos y las condiciones de celebración o cumplimiento.*—5. *A modo de conclusión.*

1. PLANTEAMIENTO DEL TEMA

La libertad contractual de las partes permite configurar sus intereses a través de diferentes medios. Uno de ellos es sin

duda la disciplina de la condición. La condición ofrece una regulación propia de cumplimiento o incumplimiento de la misma, con independencia de la estructura bilateral de la obligación.

En el presente trabajo nos centramos en la modalidad de condición suspensiva, en la que la fase de pendencia concluye al cumplirse la condición, mientras que si no se cumple (ya sea por el transcurso del plazo pactado, o porque su cumplimiento deviene imposible), los efectos propios de la relación negocial no entrará en vigor.

En el caso que planteamos como objeto de análisis, nos encontramos con un contrato en fase de pendencia, a la espera del cumplimiento de una determinada condición: a) la perfección de un contrato diferente, o b) el cumplimiento de un convenio previamente celebrado y configurado como condición, ya sea por las mismas partes del convenio condicionado, ya sea por terceros. Imaginemos como ejemplo el caso en el que dos empresas celebran un contrato, pero cuyo cumplimiento lo condicionan bien a la perfección de otro convenio aún no celebrado, o bien al cumplimiento de un contrato previamente perfeccionado. Y ya sea por las mismas partes o por diferentes sujetos. En ambas situaciones, ante un incumplimiento de la condición, las partes no acuden a la resolución contractual. Al no cumplirse la condición (bien porque no se perfeccionó o porque no se cumplió el contrato que se determinó como evento futuro) esta reglamentación no entra en vigor.

Nos interesan diferentes cuestiones para analizar. En primer lugar, y como paso previo, la viabilidad del cumplimiento o perfección de un contrato previo configurándolo como condición de cumplimiento de otra relación negocial. En segundo lugar, la diferencia existente entre el perfeccionamiento y el cumplimiento del contrato como condición. La perfección contractual como condición exige la observancia, junto con los elementos esenciales carentes de vicio, de una serie de requisitos formales que dependen del tipo negocial ante el que nos encontremos. El cumplimiento contractual, sin embargo, depende de la conclusión satisfactoria en la fase de ejecución contractual, a través de las prestaciones acordadas por las partes.

Y por último, la posible compatibilidad o incompatibilidad en la aplicación del régimen de los contratos conexos (en el caso de que se admita un régimen específico y se ajusten las situaciones descritas al mismo) y las condiciones de perfección o cumplimiento.

2. VIABILIDAD DE LA PERFECCIÓN O CUMPLIMIENTO DE CONTRATO PREVIO COMO CONDICIÓN SUSPENSIVA

En líneas generales, el evento que se fija puede condicionar tanto la relación obligatoria como a una parte de ella, tal y como se determina en los artículos 1113 y siguientes del Código Civil. Las partes fijan libremente la reglamentación a partir de su propia libertad conformando diferentes hechos como base de la norma contractual pactada. No obstante, tal y como sostiene Cañizares Laso, estos hechos pueden constituirse como condición o como deberes de prestación². En materia condicional, nos encontramos realmente ante una disposición de intereses establecida por las partes, en la que se sustituye el régimen del incumplimiento de un deber por el régimen del incumplimiento de una condición³. Y en el caso concreto de la condición suspensiva, el convenio queda en fase de pendencia hasta el cumplimiento del hecho que se determina como condicionante, o cuando se frustra o deviene imposible. La condición suspensiva no impide el nacimiento del negocio ni su perfección, sino que únicamente afecta a los efectos del contrato⁴. La reglamentación de los

² CAÑIZARES LASO, «Condición potestativa, cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes y derechos potestativos», *Indret*, octubre 2017, pp. 10 y ss. Las partes, según la autora, introducen una serie de hechos en la reglamentación contractual que conforman el supuesto de hecho de lo que será «la norma a seguir en la vida del contrato», constituidos a modo de condición o de deberes de prestación. Según RIVERO HERNÁNDEZ (*Elementos de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones*, Tomo II, Vol. Primero, dir. LACRUZ BERDEJO, cuarta edic. revisada por Rivero Hernández, edit. Dyckinson 2007, pp. 454 y ss.), las partes, mediante el empleo de la condición, limitan los efectos propios del contrato que llevan a cabo, subordinándolos a la producción de un hecho, que en el momento de la celebración del contrato, existe incertidumbre sobre si realmente se realizará. Mientras no tiene lugar el acontecimiento, los efectos propios del contrato ya perfecto están en suspenso y las partes tienen una simple expectativa a las posiciones jurídicas que derivan del convenio si llegase a ser eficaz, convirtiéndose entonces en un derecho subjetivo. Esta expectativa, según el autor, es protegida por el Ordenamiento en el art.1121.1 CC (p. 459). Del contrato nace una relación crediticia irrevocable para ÁLVAREZ VIGARAY (*Comentario del Código Civil*, Comentarios a los arts. 1113 a 1119», dir. PAZ-ARES, BERCOVITZ, DIEZ-PICAZO, SALVADOR CODERCH, vol. II, Ministerio de Justicia, Madrid 1991, pp. 77 y ss.), pero no un crédito, ya que no se legitima al acreedor para exigirlo aún.

³ MIQUEL GONZÁLEZ, «Condición, obligación y garantía», *Estudios Jurídicos en Homenaje a Vicente L. Montes Penadés*, Tomo II, edit. Tirant, Valencia 2011, pp. 1637 y ss. Este autor parte de la libertad contractual de las partes que eligen la estructura binaria del cumplimiento e incumplimiento de la condición frente a la más compleja y matizable del cumplimiento e incumplimiento de la obligación, que originan cierta inseguridad jurídica. Acuden a este mecanismo por la escasa confianza que les otorga los mecanismos ordinarios de tutela de sus derechos, pudiendo modificar el régimen general del incumplimiento de la obligación mediante una voluntad creada por las partes (p.163).

⁴ LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil*, ob. cit., p. 457. Observa MONTÉS PENADÉS (*Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, Comentario al art.1114, Tomo XV, vol.1, Madrid 1989, pp. 1040 y ss.) que la suspensión de efectos no debe significar que antes de la realización del evento, no se haya producido ninguno. Producirá ciertos efectos aunque no los propios del negocio previsto, pero encaminados a hacer posible los intereses una vez que se haya cumplido la condición. El efecto previo más relevante es «la

intereses solo entrará en vigor si se cumple la pactada condición causal (que depende de factores externos a las partes) o potestativa (que depende del acto u omisión «que descansa en la libre voluntad de una de las partes en dicho negocio»⁵). La clásica distinción entre las condiciones potestativas simples y las puramente potestativas no tiene relevancia en nuestro caso. Y ello porque en las segundas se condiciona la obligación a la pura voluntad del deudor⁶, mientras que en las potestativas simples sobre la voluntad del deudor incide otros factores como motivos, intereses, dificultades, aspiraciones o apetencias, que determinan la formación de la voluntad en criterios objetivos y razonables⁷. El artículo 1115 CC solo se aplica a condiciones cuyo cumplimiento depende exclusivamente de la voluntad del deudor, pero excluye los casos en los que junto a esta voluntad, hace falta algo más para que se cumpla la condición, «definido con un mínimo de objetividad»⁸. Por ello, parece que en el supuesto de condición analizado en este trabajo, estamos en el caso descrito: no depende de la exclusiva voluntad del deudor, no se forma de manera arbitraria, sino que cumplir la condición (la perfección o el cumplimiento de otro contrato) en el caso de que sea deudor una de las partes o ambas, es resultado de una serie de intereses y de consecuencias en caso de que incumpla. Si no se cumple con la condición, es decir con la celebración de un contrato o con el cumplimiento de otro ya perfeccionado por el deudor, esto conllevará para él determinadas consecuencias jurídicas, como son entre otras la aplicación de las reglas del incumplimiento de las obligaciones (en caso de que la

constitución de un vínculo actual de la parte que en dicha relación está llamada a ocupar la posición pasiva cuando se realice la previsión establecida» (p. 1084).

⁵ CAÑIZARES LASO, «Condición potestativa...» ob. cit., p. 9. DÍEZ PICAZO (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, edit. Civitas, Madrid sexta edic., Vol. II, pp. 405 y ss.) diferencia entre ambas, centrando la cuestión en que se exija en el deudor o un sacrificio o una valoración de oportunidad, ya que las condiciones cuyo cumplimiento quedaba a la pura voluntad del deudor se hallan prohibidas. BLASCO GASCÓ (*Cumplimiento del contrato y condición suspensiva*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 1991, p. 76) las diferencia de la condición meramente potestativa como hecho voluntario cuyo cumplimiento depende de la voluntad «arbitraria e indiferenciada» de una de las partes «y no de una voluntad en la que subyacen serios motivos o un juego de intereses y de conveniencia», existiendo en los contratos bilaterales siempre un interés serio en las partes. El autor precisa que la realización del evento en la condición causal es independiente de la voluntad de las partes. Para el autor, el hecho de que el evento se fije en un cumplimiento y que se cumpla por un tercero, no convierte la condición en causal porque «el cumplimiento de la condición depende ex contractu en nuestro caso de la voluntad del obligado, y por ello es una condición potestativa y no causal, aunque el cumplimiento lo realice un tercero».

⁶ Las denomina CLEMENTE MEORO (*Código Civil Comentado*, Artículo 1115, Vol. III, edit. Civitas, 2011, pp. 201 y ss.) como «condiciones *si volueris*», en las que el deudor declara que cumplirá «si quiere», contradiciendo al texto del art.1256 CC, y es que en estas condiciones, según el autor, no existe una verdadera voluntad de vincularse.

⁷ CLEMENTE MEORO (*Código Civil Comentado*, ob. cit., p. 201) sostiene esta afirmación a través del análisis de diversas Sentencias del Tribunal Supremo (SSTS 3 de diciembre de 1993 –RJ1993, 9830– o 16 de mayo de 2005 –RJ2005, 4002).

⁸ DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos...*, ob. cit., p. 406.

condición pactada fuese el cumplimiento de otro contrato). Existen otros intereses en juego que son los propios de una distinta relación contractual.

El contrato no entrará en vigor o no llegará a ser eficaz si no se cumple la condición. En el caso planteado, las partes perfilan la condición en el hecho de la perfección de un contrato o en el cumplimiento de un convenio ya celebrado con anterioridad y diferente de la relación negocial condicionada. Esta relación queda en fase de pendencia hasta el cumplimiento de la condición. Por ello deberíamos diferenciar tres situaciones que tienen como elemento denominador que dos partes, A y B, celebran un contrato que condicionan al evento futuro de la perfección o del cumplimiento de un convenio ya celebrado:

a) En la primera, las partes C y D celebran o cumplen el contrato que es distinto del celebrado por A y B y que se encuentra en fase de pendencia. Los sujetos de ambos contratos son diferentes. Por tanto, estaríamos ante una condición causal porque depende de un suceso externo a las partes que pactan la condición.

b) En la segunda situación, una de las partes del contrato condicionado (A o B) debe contratar o cumplir el contrato celebrado con un tercero (D). Es decir, si se establece como hecho la perfección o el cumplimiento de otro negocio celebrado entre A y D, nos encontraríamos ante una condición potestativa, y el deudor es parte del contrato condicionado. Pero únicamente en el caso de que A fuese deudor (o en el caso de contratos sinalagmáticos, que la otra parte ya hubiese cumplido con lo acordado), ya que entonces el cumplimiento de la condición dependería de su voluntad. Si fuese acreedor en el contrato que sirve como condición (habiendo cumplido ya con su parte en supuestos de contratos sinalagmáticos), entonces el cumplimiento de la condición dependería de un tercero (D) y estaríamos ante una condición causal.

c) En la tercera situación, las partes son las mismas tanto en el contrato condicionado como aquel que sirve como evento futuro e incierto, y entonces deberíamos encuadrar la condición dentro de las potestativas⁹.

⁹ Es imprescindible destacar la afirmación que se realiza por RIVERO HERNÁNDEZ en *Elementos de Derecho Civil*, ob. cit., p. 458. La condición «simplemente» potestativa puede incorporarse tanto si el cumplimiento depende de la voluntad del acreedor como del deudor. Sin embargo, el art.1115 CC proscribía únicamente las condiciones puramente potestativas (realización que depende del mero capricho de una persona) a *parte debitoris* (aunque sí del acreedor), ya que no se puede dejar a la voluntad del deudor resultar o no obligado por el contrato. La condición entonces no sería puramente potestativa ni, por tanto, nula. Se justifica por BLASCO GASCÓ (*Cumplimiento del contrato...*, ob. cit. pp. 78 y ss.) en que no puede ser indiferente al cumplimiento o no del evento para el deudor, porque si le fuese indiferente cumplir o no con la condición, esta es meramente potestativa. CAÑIZARES LASO («Condición

Por ello, afirmamos que estas dos situaciones descritas, podemos configurarlas como condición causal, o potestativa si alguna de las partes es deudora del cumplimiento de la condición.

En cualquier caso, la primera cuestión que debemos trazar es la viabilidad de que estos hechos puedan ser configurados como condición de una relación negocial. Para ello, partimos de una idea previa central: el incumplimiento de la condición descrita (tanto en el caso de que estemos ante la exigencia de la perfección como del cumplimiento de un contrato diferente) no da lugar a la resolución del contrato condicionado, sino a que la reglamentación contractual no entre en vigor, al no haberse cumplido la condición. Y ello con independencia, como veremos más tarde, de los remedios resolutorios que conlleva el incumplimiento del contrato que servía como condición (En el contrato que se encuentra en fase de pendencia se aplica exclusivamente lo relativo a la disciplina de la condición).

Como ya se ha señalado, la condición se configura como una concreta regulación de los intereses de las partes, a partir de un supuesto de hecho que se fija en la realización o no de un evento futuro (o pasado desconocido para las partes), y conformando el contenido esencial del contrato¹⁰.

Si analizamos los requisitos tradicionales exigidos por doctrina y jurisprudencia, nos damos cuenta de que no existe obstáculo para configurar como condición el hecho de la perfección o del cumplimiento de un convenio diferente: Futuridad, incertidumbre, posibilidad y carácter extrínseco a la relación obligatoria condicionada.

Centrándonos en el carácter futuro del evento, como consecuencia lógica de la condición, no parece plantearnos problemas el hecho de la perfección de un contrato que aún no se ha celebrado. No obstante, podría plantearnos dudas si el evento es el cumplimiento de un contrato ya perfeccionado. Es decir, ya existe un acuerdo o pacto entre dos partes y la condición se centra en el cumplimiento de este pacto ya perfeccionado. Ha de recordarse que el cumplimiento de cualquier pacto es un acto debido y por

potestativa, ...», ob. cit., pp. 16 y ss.) aboga por la admisión de las condiciones puramente potestativas o condiciones de querer cuando residen en un contrato sinalagmático, ya que no se tratarían de verdaderas condiciones sino de verdaderos derechos potestativos. En cuanto a la aplicación del art.1119 CC según nos encontremos ante una condición causal, potestativa o mixta, véase ARIJA SOUTULLO, *Los efectos de las obligaciones sometidas a condición suspensiva*, edit. Comares, Granada 2000, pp. 152 y ss.

¹⁰ BLASCO GASCÓ, *Cumplimiento del contrato y condición suspensiva*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 1991, pp. 21 y 32 y ss. El autor afirma que la condición ofrece para las partes un mayor ámbito de libertad contractual en beneficio de la protección, tutela y selección de los intereses de las mismas. Se emplea dicho mecanismo de la condición para realizar los intereses dignos de tutela por el Ordenamiento jurídico (pp. 67 y ss.), siendo manifestación de la libertad contractual o autonomía privada.

ello el dolo o la culpa influyen en la gradación de la responsabilidad. Sin embargo, del cumplimiento/incumplimiento de la condición no deriva responsabilidad alguna, sino la entrada o no en vigor del contrato condicionado. La condición es un hecho neutro del que no deriva responsabilidad, sin que exista por las partes obligación a cumplir la misma. Solo concurre el deber negativo de no obstaculizar su producción, e incluso en ciertos casos excepcionales la realización de actos positivos para propiciar el cumplimiento, de acuerdo con la buena fe contractual¹¹. Pues bien, en este caso, debemos diferenciar entre el cumplimiento de la condición y el cumplimiento del contrato al que se alude como evento condicional. La condición como hecho de cumplimiento de un primer contrato ya perfeccionado debe ser un evento futuro, no verificado aún, sin importar el conocimiento de que existe ya un contrato perfeccionado. Por ello, debe tratarse de una relación negocial en la que las partes aún no han cumplido las prestaciones pactadas, bien porque el plazo de ejecución es posterior, o porque ha sido prorrogado a un momento posterior al establecimiento de la condición. Se establece el hecho del cumplimiento como condi-

¹¹ BLASCO GASCÓ, *Cumplimiento del contrato...*, ob. cit. pp. 36 y ss. Lo define como la «neutralidad del evento-condición». Compartimos la acertada afirmación del autor en cuanto a la existencia de un único deber de las partes en la fase de pendencia: la actuación conforme a las exigencias de la buena fe, y aplicando el art.1119 CC cuando el obligado impidiere voluntariamente su cumplimiento. Esta buena fe se ha descrito como «una actitud y consideración de los intereses ajenos», según ARIJA SOUTULLO (*Los efectos de las obligaciones sometidas a condición suspensiva*, edit. Comares, Granada 2000, pp. 142 y ss), y esto conduce a la obligación de abstenerse de realizar actos que perjudiquen a la otra parte, y actos que impidan el cumplimiento de la condición. El art.1119 CC pretende que nadie sea beneficiado por su conducta contraria a la buena fe, y por ello, según la autora citada, se impone en vez de la indemnización de daños, una reparación específica, la asunción de los efectos de un contrato en el que se cumplió la condición. Se trata de dejar al acreedor, siguiendo a CLEMENTE MEORO (*Código Civil Comentado*, ob. cit., p. 212) en la misma situación que estaría «si no se hubiese dado la actuación contraria a la buena fe e impeditiva del cumplimiento de la condición». Por ello, si el deudor en una condición potestativa no cumple con el evento, lo que está haciendo es ejercitar la facultad que se le confiere conforme sus intereses, sin que exista por ello deslealtad. Para Díez-PICAZO (*Fundamentos...*, ob. cit., p. 413), durante la fase de pendencia de la condición, al deudor se le imponen unos deberes y asume cierta responsabilidad (reglas segunda y cuarta del art. 1122 CC), asumiendo un deber de diligencia centrado en el deber de conservación de la prestación y un deber de evitación de los eventos que pudiesen impedirlo. Al hablar el Código en el art.1119 de impedimento de cumplimiento, excluye según Díez-PICAZO la simple tentativa sin frustrar la condición, por lo que no produce efectos especiales esta del interesado, e interpretando la exigencia de un impedimento voluntario. La exigencia de dolo está justificada, según ARIJA, por dos motivos: primero, el carácter excepcional de la norma en el régimen de la responsabilidad contractual; y segundo, evitar que el perjudicado por el cumplimiento de la condición pueda en forma contraria a la buena fe alterar el curso natural de los acontecimientos (*Los efectos de las obligaciones...*, ob. cit., p. 178). Incluso MONTÉS PENADÉS afirma que la culpa que se ha de estimar en el comportamiento del interesado debe obedecer a la idea de imputabilidad, algo más allá del dolo o la mera negligencia (*Comentarios al Código Civil...*, Comentario al art.1119, ob. cit., Edersa, p.1086. El autor analiza la conducta exigible para la aplicación del artículo en pp. 1090 y ss).

ción (no el cumplimiento en sí), siendo este un acontecimiento futuro, aunque se conozca que ya se ha perfeccionado el contrato por las partes¹².

Además, es importante tener en cuenta que el cumplimiento o no del primer contrato que sirve como condición da lugar a dos consecuencias distintas: si se incumple, daría lugar a la aplicación del régimen de la condición en el segundo contrato, es decir, la terminación de la fase de pendencia y la ineficacia de este convenio al no haberse cumplido con el evento que daba inicio al mismo. Pero además, este incumplimiento del contrato conllevaría la aplicación del régimen de responsabilidad general de las relaciones obligatorias entre las partes del contrato que servía como condición. Por tanto, no se determina ninguna consecuencia de régimen de incumplimiento de las obligaciones en el segundo contrato condicionado, pero sí en la primera reglamentación que sirve de condición¹³.

La futuridad se encuentra en estrecha relación con el carácter incierto de la condición. Como se ha afirmado, la incertidumbre alude a la posibilidad de que suceda la condición y en función del conocimiento humano medio¹⁴. Es lo que ha denominado Miquel González como incertidumbre subjetiva¹⁵. Las partes, en el momento determinado de la reglamentación de sus intereses, care-

¹² La condición descrita debe diferenciarse de las presuposiciones. Según MONTÉS PENADÉS (*Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, Comentario al art.1113, Tomo XV, vol. 1, Madrid 1989, pp. 1000 y 1001), la presuposición es la determinación de una situación de hecho que las partes escogen para determinar la regla contractual. Es tomada como base del negocio. No obstante, el autor acepta la posibilidad de fijar la condición a través de un hecho presente o pasado.

¹³ Imaginemos que un anciano celebra un contrato de compraventa con una promotora sobre un bien inmueble por un elevado precio, pero pacta una condición suspensiva en este contrato, por la que suspende los efectos de este contrato hasta que la promotora cumpla con la cesión de un piso y que pactó con el hijo del anciano, adquirido a cambio de un solar propiedad del hijo. La promotora incumple en el plazo convenido y no entrega el piso (porque entra en concurso o porque no obtiene los permisos de primera ocupación) en el plazo convenido. El incumplimiento de entrega del piso por parte de la promotora origina una doble situación jurídica: de un lado, en la relación contractual con el hijo, será aplicable el régimen general de responsabilidad, con una posible resolución contractual. Mientras, en el contrato con el anciano, se concluye la fase de pendencia, y se extingue la relación perfeccionada por incumplimiento de la condición, sin entrar a valorar las reglas del incumplimiento de las obligaciones.

¹⁴ MONTÉS PENADÉS, *Comentarios al Código Civil...*, Comentario al art.1113, ob. cit., Edersa, p. 1001.

¹⁵ «Condición, obligación y garantía», ob. cit., p. 1643. «El presupuesto psicológico para que una circunstancia se constituya en condición de un contrato es la incertidumbre subjetiva relativa a esa circunstancia». Para DÍEZ-PICAZO (*Fundamentos...*, ob. cit., p. 403) la incertidumbre subjetiva es producto de la ignorancia o el desconocimiento, y necesita aclaración posterior, en casos en los que se configura como condición un hecho pasado que es desconocido para los interesados. Para DÍEZ-PICAZO, esta incertidumbre subjetiva no es verdadera condición, pero puede producir facultades, deberes y responsabilidades entre las partes hasta su aclaración, aplicándole por analogía el régimen de las obligaciones condicionales.

cen de un dato necesario, bien por su futuridad, o porque lo desconocen¹⁶. El cumplimiento de un contrato previamente celebrado es un acto debido para las partes de dicho contrato. Sin embargo, al configurarse como condición de una reglamentación posterior, se convierte en un evento incierto, que no se encuentra en la fase de ejecución del mismo, sino en el plano inicial en la fase de pendencia de dicha reglamentación. El hecho del cumplimiento de un contrato anteriormente celebrado resulta futuro según su temporalidad e incierto según su posibilidad.

Diferente resulta la configuración de la condición como posible. Ha de rechazarse los casos en los que el instituto de la condición fuese empleado para eludir las normas imperativas, a través de la voluntad de las partes. Son supuestos en los que puede esconderse un pacto comisorio¹⁷.

Hasta aquí, hemos admitido la viabilidad de ambas situaciones para establecerlas como condición. Nos hemos centrado en el análisis de la condición como perfección de un contrato no celebrado o como cumplimiento de una relación negocial previamente celebrada. No obstante, ¿qué ocurriría en el caso en el que la condición consistiese en el incumplimiento de un contrato ya perfeccionado? Para Díez-Picazo, al analizar la resolución negocial, el incumplimiento como evento futuro no puede considerarse como condición, no solo porque estamos ante un acto debido, sino porque provoca una serie de sanciones consecuencia de la aplicación del ordenamiento jurídico. El incumplimiento conduce a la tutela de los intereses del acreedor a través de una reacción del ordenamiento jurídico¹⁸.

Si partiésemos de la visión del ordenamiento que tiende a la pervivencia y conservación de los contratos y al cumplimiento de las reglamentaciones de las partes, parece que la respuesta debería ser negativa. No podríamos configurar como condición sus-

¹⁶ BLASCO GASCÓ (*Cumplimiento del contrato...*, ob. cit., pp. 39 y ss.). Siguiendo a TATARANO (*Incertezza, autonomia privata e modello condizionali*, Napoles 1976), el autor entiende la condición como el instrumento ideal para proteger tanto los intereses de las partes como reforzar el sistema típico contractual y conseguir el resultado proyectado en el contrato. *Vid.* la diferencia entre incertidumbre típica y atípica en *Cumplimiento del contrato...*, ob. cit., p. 40, presentando la atípica en el caso en que «las partes configuran como incierto un determinado dato del que no disponen en el mismo momento programático del contrato» (p. 43).

¹⁷ BLASCO GASCÓ (*Cumplimiento del contrato...*, ob. cit., p. 56), al analizar la jurisprudencia de la Corte di Casazione, comenta un caso del Tribunal di Savona de 31 de diciembre de 1980, en el que se pacta una promesa de venta del bien, cuya eficacia se condicionaba al incumplimiento de un mutuo celebrado con anterioridad, es decir, haciéndose efectiva en el caso de que no se produjese la restitución de la suma pactada. La finalidad de garantía que perseguía fue declarada nula por contrariar la prohibición de pacto comisorio.

¹⁸ Díez-PICAZO, *Fundamentos...*, ob. cit., p. 858. *Vid.* BLASCO GASCÓ, *Cumplimiento del contrato y condición suspensiva*, ob. cit., p. 28.

pensiva el incumplimiento de un contrato diferente. Además, el evento condicional debería estar presidido por las exigencias de la buena fe, que parecen requerir que aquello que determina la insatisfacción del acreedor (aunque sea en un negocio distinto), no pueda derivarse consecuencias tales como la entrada en vigor de otra relación contractual. Sería tanto como amparar un resultado beneficioso derivado del incumplimiento de las partes. No obstante, nos parece imprescindible distinguir entre varias situaciones. En el primer caso, A y B celebran un contrato en el que aún no han cumplido. Por otro lado, C y D pactan un acuerdo condicionado al incumplimiento del primer contrato. Solo entrará en vigor si A y B incumplen. Imaginemos que es un supuesto de traspaso de local de negocio, que solo interesará a D si su competidor B no consigue asentarse en las intermediaciones gracias al incumplimiento de su contrato. En un segundo caso, tras perfeccionar un contrato A y B aún sin cumplir, A y C pactan un convenio condicionado al incumplimiento del anterior. Puede que el objeto sea similar en ambos casos, y ante la imperiosa necesidad de adquirirlo por parte de A, se asegura su apropiación condicionando suspensivamente un segundo contrato ante el incumplimiento del anterior. Por último, en un tercer caso, las partes son idénticas en ambos contratos. Aquí por un lado debe tenerse en cuenta la prohibición en nuestro derecho del pacto comisorio. No obstante, puede que estemos ante una segunda regulación con una serie de estipulaciones más ventajosas que el contrato anterior, aun incluso cuando el objeto de ambos contratos sea distinto, que entrará en vigor en caso de incumplimiento por una de las partes del convenio anteriormente pactado.

En las situaciones descritas no parece existir obstáculo jurídico para admitir la validez del incumplimiento de otro contrato como condición. En todos estos casos, resulta relevante la conexión entre la condición y los intereses susceptibles de tutela jurídica que no configuran el sistema de intereses típicos. Por ello, es imprescindible el análisis de los casos en los que, para la obtención de tales intereses, se emplea el mecanismo de la condición. Partiendo de que la institución de la condición pueda ser empleada para excluir el régimen legal de cumplimiento o incumplimiento contractual, resulta necesario analizar los intereses que conducen a la determinación de la condición, y que los mismos sean susceptibles de tutela jurídica, para que resulten asegurados por medio de una condición. Sobre todo cuando el evento condicional supone el incumplimiento de una relación obligatoria.

3. EL EVENTO DE LA CONDICIÓN: PERFECCIÓN DE UN CONTRATO POSTERIOR O CUMPLIMIENTO DE UNA RELACIÓN CONTRACTUAL YA PERFECCIONADA

Como ya se ha mencionado, debe diferenciarse entre el perfeccionamiento y el cumplimiento del contrato como condición. La perfección contractual como condición exige la observancia tanto de los elementos esenciales carentes de vicio alguno como de una serie de requisitos formales que dependen del tipo negocial ante el que nos encontremos. El cumplimiento contractual, por otro lado, depende en su caso de la conclusión satisfactoria en la fase de ejecución contractual, a través de las prestaciones acordadas por las partes.

3.1 Perfección de un contrato posterior como evento-condición

En este caso, el análisis debe centrarse en la ausencia de vicio que invalide los elementos esenciales y en el cumplimiento de los requisitos formales del contrato ante el que nos hallemos para averiguar si la condición impuesta se ha cumplido. A partir de ello, planteamos diferentes cuestiones tomando como guía el análisis de algunas resoluciones judiciales interesantes.

3.1.1 INDUBITADO ACUERDO DE VOLUNTAD DE LAS PARTES DIRIGIDA A LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO

Como requisito previo, el cumplimiento de la condición suspensiva analizada exige que estemos ante un acuerdo de voluntades dirigido a la perfección de un contrato, ante una reglamentación de intereses fundamentada en la libertad contractual de las partes. Al existir un verdadero pacto o acuerdo contractual, entraría en vigor el contrato condicionado por el cumplimiento del evento. Sin embargo, para ello no debe existir duda alguna en torno a la perfección del contrato que sirve como condición. Veamos la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 2013 (RJ2013/2573), que dictaminó sobre un caso de condición suspensiva determinando como hecho condicional la perfección de un contrato. Tras un proyecto de colaboración entre determinadas empresas y dos particulares, dicha colaboración finalizó con un contrato cuyo objetivo era disponer la finalización de dicha colaboración suscrito entre el demandante y los demandados. En la estipulación 10.^a se pactó entre otras remuneraciones, una determinada condición sus-

pensiva: la entrega de una vivienda así como una cantidad determinada en caso de que se formalizase el contrato de operador con una concreta entidad o cualquiera de sus asociados o compañías relacionadas, así como el compromiso de participación y desembolso de cualquiera de dichas sociedades como accionista en el Proyecto mencionado. Para el demandante, ya se había cumplido el hecho objetivo del cual se hizo depender la condición suspensiva contenida en dicha cláusula. Se había suscrito un documento denominado «Memorandum of Understanding» o «Acuerdo de Intenciones» concertado entre dos empresas, entre las que encontramos a una sociedad continuadora y con relación mercantil directa con la entidad mencionada en la estipulación décima, con la finalidad de ser el único operador de hotel y casino proyectados. El demandante alegaba que este acuerdo suponía un compromiso contractualmente vinculante y bilateral, cumpliendo con ello la condición establecida en la estipulación 10.^a No obstante, tanto la primera Instancia como la Audiencia llegan a la conclusión de que nos encontramos, tras la valoración del documento, ante un simple acuerdo inicial no consolidado y que no se ha formalizado el contrato ni con la entidad mencionada en la condición, ni con ninguna otra, no habiéndose cumplido el evento condicional.

Aunque es cierto que en el caso expuesto existe relación mercantil entre la suscriptora de este acuerdo para ser operador del hotel con la entidad mencionada en el contrato, y que siendo continuadora de esta consumaría las exigencias de la condición impuesta, no obstante el Tribunal Supremo manifiesta que los documentos no ponen de manifiesto la celebración de un contrato de «operador» exigido para el cumplimiento de la condición impuesta: el documento de intenciones resulta insuficiente para ello¹⁹.

El pronunciamiento del Tribunal es interesante al especificar la exigencia del cumplimiento literal de la condición. Prioriza la literalidad de la cláusula en la que se describe la condición frente a la consecución del fin perseguido por las partes al fijar este evento como condición. Aunque la finalidad de la estipulación hubiese sido conseguir la participación de una empresa o empresas determinadas (que parece lograrse con el acuerdo), sin embargo, el hecho fijado como condición es la celebración contractual, que ciertamente no se ha llevado a cabo con este acuerdo de intenciones, según la valoración que se realiza del documento en Primera Instancia.

¹⁹ Fundamento Cuarto de la Sentencia: «Sin perjuicio de que la parte interesada pueda exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho documento, una vez se cumpla la condición suspensiva incluida en el mismo».

3.1.2 ADMISIÓN DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA TÁCITA. LA CUESTIÓN DEL PLAZO DE LA CONDICIÓN

En otras ocasiones, sin embargo, el Alto Tribunal admite sin lugar a la duda la condición tácita, en contra de la exigencia de literalidad de la estipulación que recoge la condición, tal y como hemos analizado en la resolución del apartado anterior. En la Sentencia de 3 de marzo de 2016 (RJ2016/957) se parte de un documento privado de compraventa de tres fincas entre los vendedores, accionistas de una sociedad de exportaciones (demandantes y recurrentes en casación), y el comprador, una sociedad inmobiliaria, responsable de la culminación del proceso urbanístico del suelo donde se localizaban las fincas. En el pacto se recogían dos condiciones suspensivas. Por la primera, los vendedores se comprometían a disolver y liquidar la sociedad y adjudicarse todos ellos la finca objeto de la compraventa, «cuya acreditación en escritura publica constituye una condición suspensiva»²⁰. La segunda condición partía de la necesidad de que las fincas estuviesen inscritas, libres de cargas, en el Registro, por lo que la segunda condición constituía la aportación de certificación registral. El precio quedó fijado en que, aparte de un pago inicial, el resto se pagaría en el momento de elevación de escritura pública en efectivo, estableciendo literalmente:

«La cuantía exacta de esta parte vendrá determinada por la tasación hipotecaria que, sobre las citadas fincas, efectúe la entidad bancaria que elija la compradora, considerando que del importe total del préstamo con garantía hipotecaria que la compradora obtenga para financiar la adquisición de las fincas...»²¹

La compradora no compareció al otorgamiento de escritura alegando el incumplimiento de las dos condiciones suspensivas expresas, así como otras condiciones, entre las que señalaba la financiación. Por ello, los vendedores demandaron el cumplimiento del contrato, mientras que la sociedad inmobiliaria reconvino alegando la inexistencia del contrato por incumplimiento de las condiciones suspensivas, y subsidiariamente, la resolución contractual. En Primera Instancia se concluyó que la financiación no constaba en el contrato, estimando la demanda de los vendedores. La Audiencia sin embargo, determinó el cumplimiento de las dos condiciones expresas, pero no de la condición tácita existente, ya que la financiación se consideraba como requisito esencial en la base de la compraventa, prevaleciendo en este caso la voluntad realmente querida por las par-

²⁰ Fundamento Primero de la Sentencia.

²¹ Fundamento Primero de la Sentencia (núm. 126/2016 de 3 de marzo, RJ/2016/957).

tes. Esta condición suspensiva implícita se fijaba en la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria, ya que la parte compradora conectaba la imposibilidad sobrevenida de financiación con una cláusula contractual. El recurso de casación presentado se basaba en la inexistencia de esta condición suspensiva al requerirse que sea expresa e inequívoca. En este caso, el Tribunal Supremo rechaza la existencia de condiciones presuntas, pero no así de las tácitas²². A través de una interpretación de la cláusula, el Tribunal (siguiendo a la Audiencia) considera que la financiación del negocio era una condición tácita y que el artículo 1281 CC no supone una estricta subordinación del criterio subjetivo, sino más bien lo contrario, la prevalencia de la voluntad de lo realmente querido por las partes. Por todo ello, se mantiene el contrato pero estima que existe una condición que no se ha cumplido, por lo que lo hace devenir ineficaz.

Diversas cuestiones deben ponerse de relieve con esta Sentencia. En primer lugar, existe una literalidad en cuanto a las dos primeras condiciones suspensivas, sin embargo la tercera se admite como condición tácita a través de la aplicación de las reglas de la interpretación, y del criterio finalista perseguido por las partes. Con ello parece abandonar la idea de la interpretación literal de la condición que mostraba el Tribunal en la Sentencia comentada anteriormente. Se resuelve el dilema de si puede considerarse un contrato sometido a condición cuando al respecto no existe expresa declaración de las partes, a favor de la validez de las condiciones tácitas (distintas de las presuntas)²³. La Jurisprudencia ha sido inequívoca en la exigencia del carácter expreso e inequívoco de la condición. Sin embargo, en esta resolución parece abandonar esta exigencia²⁴. Además, resulta sorprendente que la condición suspensiva que parece ser la esencial para la vigencia del contrato (comparándola con las expresas), porque va a hacer efectivo el

²² En el Fundamento Segundo se hace mención a las sentencias de 20 de junio de 1996 (RJ 1996, 5105) y 21 de abril de 1987 (RJ 1987, 2720): «Aunque no resulta preciso que se mencione la palabra condición, esta solo cabe entender que se pactó cuando del contenido contractual se deduzca de forma totalmente clara y contundente, la intención de los contratantes de hacer depender el negocio concertado de un acontecimiento futuro e incierto».

²³ MONTÉS PENADÉS (*Comentarios al Código Civil...*, Comentario al art.1113, ob. cit., Edersa, p. 1007) diferencia las condiciones tácitas porque se infieren de la expresión de la voluntad de las partes, y han de ser sobreentendidas en la manifestación de dicha voluntad.

²⁴ Díez-PICAZO (*Fundamentos...*, ob. cit., pp. 396 a 402) analiza la exigencia del carácter expreso e inequívoco de la condición en la declaración de las partes, por parte de la jurisprudencia española. Resuelve que a partir de las decisiones del Tribunal, se mantiene la necesidad de la condición con una manifestación expresa e inequívoca, ya que la obligación condicional se presenta como una excepción. En caso de que se admitiese por el Ordenamiento la existencia de condiciones tácitas, «esta hipotética reconstrucción habría que hacerla aplicando de forma estricta los criterios hermenéuticos que el Código Civil nos proporciona» («Condiciones y otros sucesos futuros e inciertos», en *Estudios de Derecho de Obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, Tomo I, edit. La Ley 2006, p. 531).

pago del precio, no se establezca también de forma expresa por las partes como condición suspensiva en el contrato.

Y por último, hubiese sido muy interesante que se hubiese planteado la existencia o no del plazo para el cumplimiento de la condición tácita. Recordemos que los artículos 1117 y 1118 CC distinguen en torno a la existencia o no de una expresa fijación del plazo para realizarse la condición. Si existe un tiempo determinado para el cumplimiento de la condición, el Código plantea la purificación del negocio con el transcurso total del término, o si antes del mismo el evento ocurre o decae como imposible. No obstante, resulta problemático cuando no existe fijación de plazo alguno²⁵. Si las partes no han fijado expresamente plazo, el artículo 1118 establece que la condición debe considerarse cumplida en el tiempo que verosímelmente se hubiera querido señalar atendida la naturaleza de la obligación²⁶. ¿Qué se entiende por tiempo verosímil? Para Díez-Picazo²⁷, es aquel adecuado a la voluntad de las partes, conforme con la naturaleza del negocio y los intereses de las mismas.

En el caso expuesto, la compraventa queda en suspenso hasta que el comprador no celebre un contrato de préstamo con garantía hipotecaria. La condición tácita no recoge plazo alguno, y el Tribunal no considera que el contrato debe seguir en suspenso hasta la celebración del pacto por el que se obtenga la financiación requerida. Todo lo contrario, afirma la inexistencia contractual al no cumplirse la condición. Luego parece interpretar que el plazo de dicha condición sus-

²⁵ MONTÉS PENADÉS (*Comentarios al Código Civil...*, Comentario al art.1117 y 1118, ob. cit., Edersa, pp. 1075 y ss.) defiende, al igual que la mayoría de la doctrina, la aplicación a las condiciones positivas sin tiempo determinado, la misma regla que para las negativas, es decir, el tiempo verosímil que las partes hubiesen querido señalar, con el problema específico de la interpretación.

²⁶ Díez-PICAZO («El tiempo de cumplimiento de la condición y la duración máxima de la fase de «condictio pendens», *Estudios de Derecho Civil en honor del profesor Castan Tobeñas*, Vol. III, edit. Eunsa, Pamplona, 1969, pp. 191 y ss.) afirma, siguiendo a GUTIERREZ, que en este punto la regulación del Código ha abandonado a lo predeterminado por los antecedentes históricos, que son favorables a la espera indefinida.

²⁷ *Fundamentos...*, ob. cit., p. 415. El autor, en «El tiempo de cumplimiento...», ob. cit., pp. 197 y ss., al interpretar el criterio de la naturaleza de la obligación del art. 1118, sostiene que el plazo deberá ser aquel mas conforme con la finalidad objetiva perseguida por el negocio. Y en este sentido, pone como ejemplo los contratos de cambio de obra por solar o de asociación de propietario y constructor para levantar un edificio, y ambos quedan subordinados a la concesión de un préstamo hipotecario. Para Díez-PICAZO, un aspecto que debe ponderar el criterio de la naturaleza de la obligación sería la existencia de un plan de austeridad que suspenda temporalmente los créditos a la construcción. Por otro lado, es imprescindible la labor integradora de los Tribunales en cuanto a la voluntad probable de los contratantes, y una interpretación objetiva del negocio a través del criterio de buena fe y del criterio «favor debitoris». ARIJA SOUTULLO, siguiendo a Díez-PICAZO, mantiene la posibilidad de una interpretación objetiva a favor del criterio de la buena fe, e criterio del uso de los negocios según el art.1287 CC, y subsidiariamente las reglas del art. 1289 en cuanto a la menor transmisión de los derechos e intereses en los contratos gratuitos y la mayor reciprocidad en los onerosos (*Los efectos obligacionales...*, ob. cit., pp. 159 y 160).

pensiva tácita concluiría en el momento pactado para el otorgamiento de la escritura. Lo fija como tiempo que verosímelmente se hubiese querido señalar por las partes para el término de la condición. Sin embargo, no exige prueba alguna al comprador (o al menos no se deduce de la redacción de la Sentencia) de la solicitud y rechazo de dicha financiación. Y debería haberse requerido, porque de otra forma, estaríamos ante la arbitrariedad por una de las partes en exclusiva del cumplimiento de la condición, o la aplicación del artículo 1119 CC en el caso de que no se hubiese intentado la obtención de financiación a través de la celebración de contrato de préstamo hipotecario. Es decir, si no se recoge plazo para el cumplimiento de la condición, se aplica el artículo 1118 y puede entenderse que las partes pudieron querer la fecha del otorgamiento de la escritura como finalización para el cumplimiento de la condición. No obstante, para evitar la aplicación del artículo 1119, el Tribunal debió exigir la prueba de las negociaciones del comprador en cuanto a la celebración del préstamo hipotecario. Y esto con independencia de que, a través del relato de los hechos por parte de la Sentencia, no estemos de acuerdo en su configuración en este caso como condición suspensiva tácita.

3.1.3 RELEVANCIA DE FIJAR LA CONDICIÓN A FAVOR DE UNA DE LAS PARTES DEL CONTRATO

Otra cuestión a tener en cuenta es lo trascendente que resulta establecer a favor de quién se fija la condición en el contrato, como se puede observar en la Sentencia de 11 de marzo de 2005 (RJ 2005, 2227). En esta resolución, además, el Tribunal Supremo sigue priorizando la finalidad con la que las partes incluyen la condición suspensiva de celebración de un contrato (con ciertas matizaciones), en perjuicio de la literalidad. Un matrimonio celebra un contrato denominado de compraventa (siendo realmente una permuta, ya que este matrimonio entregaba una vivienda a cambio de una parcela y una vivienda sobre la misma) con una sociedad constructora, en el que se establecía una doble condición: una primera condición suspensiva por la que se condicionaba la «compra» de la vivienda a que el hermano de la «compradora» realizara otra operación de compra a la sociedad constructora de una parcela y la vivienda que se estaba construyendo sobre la misma, fijándose el precio y características del objeto, y el plazo en tres meses. De igual modo, se acordó una segunda condición, que en caso de no llevarse a efecto este contrato de compra por parte del hermano, o no haber vendido la vivienda entregada por el matrimonio a la sociedad, esta podría resolver el contrato. La parcela se compró,

pero no fue a los tres meses sino a los 51 días, y no fue el hermano de la «compradora» tal y como se establecía en la condición expresamente, sino la mujer de este (encontrándose en régimen de separación de bienes). La sociedad constructora alegó incumplimiento de la condición solo cuando se vio demandada, porque anteriormente aceptó una serie de pagos hechos por el hermano. Se demanda por parte del matrimonio el cumplimiento del contrato, y la sociedad reconviene solicitando la resolución como aplicación de la segunda condición. Tanto en Primera Instancia como en la Audiencia entienden que la primera condición se había cumplido, teniendo por no puesta la segunda condición al ser potestativa, y así lo entiende el Tribunal Supremo. Se estima perfeccionada la compraventa celebrada por la mujer del hermano, y por ello, entra en vigor el contrato inicial.

Resulta relevante el hecho de que esta condición se estipule en interés de la sociedad. Y ello porque, aunque no se cumple con lo estrictamente detallado en la condición suspensiva (no se cumple ni el plazo ni la persona designada que debe celebrar el contrato posterior que se determina como condición), sin embargo se resuelve por parte del Tribunal que estamos ante el cumplimiento del evento condicional. Aunque el Tribunal no lo especifica en su fundamentación, en nuestra opinión, creemos que se guía porque la finalidad por la que se pacta la condición se ha logrado, pero además (y esto sí que lo pone de relieve) la parte a favor de la cual se incluye la condición realiza una serie de actos que determinan su aceptación. En el fondo, lo que prima es la satisfacción del interés del contratante a favor de quien se pacta la condición.

Sin embargo, una cuestión suscita cierto interrogante analizando ambas condiciones conjuntamente. ¿Es posible establecer una condición resolutoria como consecuencia del incumplimiento de una condición suspensiva? Puede ser, como afirma el Tribunal *obiter dicta*, que estemos ante una segunda condición suspensiva para el caso del cumplimiento de la primera condición. Lo cierto es que el incumplimiento de una condición suspensiva nos lleva a la ineficacia contractual, y no a la resolución del mismo, ya que no estamos en fase de ejecución contractual.

3.1.4 CONDICIÓN SUSPENSIVA A LA QUE SE SOMETE EL CUMPLIMIENTO DE UNA SOLA DE LAS PRESTACIONES. RENUNCIA A LA CONDICIÓN O CUMPLIMIENTO FICTICIO DE LA CONDICIÓN

La renuncia a la condición, aun teniendo lugar el evento previsto, requiere que sea realizada a través de actos manifiestos por

la parte a favor de cuyo interés se establece. Sin embargo, debe quedar patente que efectivamente la condición fue fijada a su favor, y no al de ambas partes. Es el caso de la Sentencia de 1 de marzo de 2011 (RJ 2011, 2612). Las partes contratantes, dos sociedades limitadas, celebran un contrato de compraventa. El objeto no está descrito suficientemente en la Sentencia, porque aunque se alude a la nave 4.^a así como a oficinas, explanadas y cobertizos de la finca que no es entregado por el vendedor, nos hace dudar si la venta se realizó además sobre toda la finca que se ocupaba. Lo cierto es que la sociedad T. vendió los elementos descritos a la sociedad C. en compraventa de 25 de septiembre de 1998, incorporando la siguiente cláusula:

«La entrega del precio indicado queda sometido (sic) a condición suspensiva hasta que cualquiera de las partes intervinientes consiga arrendar la totalidad de la finca objeto de este contrato por unos alquileres cuyos importes mensuales totales nos sean inferiores a diecisiete [sic] millones de pesetas y vengan avalados por la entidad financiera o de seguros por un periodo no inferior a quince años, momento a partir del cual se procederá al pago y cumplimiento de la condición suspensiva en las formas pactadas. El cumplimiento de esta condición se acreditará por parte de la compradora con la manifestación fehaciente de que el precio se encuentra a disposición de la vendedora; y por parte de la vendedora como que se hayan aportado los alquileres pactados».

No se entregaron la nave 4.^a, oficina, explanada y cobertizo, quedando en posesión de la sociedad vendedora. Y el 7 de septiembre de 1999 se remite por parte de la compradora por vía notarial una comunicación informándole de que el precio se encontraba a su disposición. Posteriormente se acumularon de dos procedimientos seguidos tanto por la parte vendedora como por la compradora, en la que se exigían de una parte (por la vendedora) la nulidad de la condición suspensiva por depender su cumplimiento de exclusivamente de la voluntad de la compradora y si fuese válida, la interposición de un plazo de 90 días en caso de que se cumpliera la condición, y por otro (por la compradora) el cumplimiento del contrato de compraventa y la entrega de la posesión de la finca, la recepción del precio de la vendedora y una indemnización por incumplimiento. En Primera Instancia se estimó parcialmente la demanda de la compradora, debiendo cumplirse el contrato así como la indemnización por el uso del objeto de la venta por parte de la vendedora desde la fecha de celebración del contrato. En apelación y en casación se desestimaron ambos recursos basados en la nulidad de la condición por estipularse bajo la exclusiva voluntad de una de las partes, y en el incumplimiento de la condición suspensiva. El Supre-

mo hace suyas las razones de la Audiencia: «No existe nulidad de pleno derecho de la condición suspensiva [...] porque son ambas partes las que pueden proceder a arrendar las naves en las condiciones mínimas que se especifican en el contrato, ya que podía hacerlo la compradora como nueva titular de las naves y la vendedora por el encargo efectuado en tal sentido»²⁸. Resultando patente la voluntad de cumplimiento del pago del precio, y no haberlo efectuado por la voluntad renuente de cobro de la vendedora (consignándolo en una cuenta a su disposición).

La cláusula que incorpora la condición suspensiva es criticada acertadamente por el Tribunal por su defecto de técnica jurídica. Sea como fuere, nos encontramos ante una compraventa que condiciona el pago del precio a la celebración de un contrato de arrendamiento sobre el bien objeto de la compra. Pero esta cláusula plantea numerosas dudas. En primer lugar, no existe plazo alguno estipulado para el cumplimiento de la condición. La suspensión de los efectos no tiene fijado un plazo. De nuevo hemos de remitirnos a las consideraciones en torno a la no fijación de un plazo de cumplimiento de la condición, recordando que el Código Civil maneja el criterio del plazo verosímil o razonable.

Sin embargo, nos parece más interesante el hecho de determinar a favor de quién se encuentra pactada la condición. La sociedad compradora decide en un momento determinado cumplir con lo pactado, haciendo caso omiso a la condición. Pretende el pago del precio que es rechazado por la vendedora. Esto resultaría viable siempre que la condición hubiese sido estipulada a favor de la compradora. El comprador elige no hacer uso de la posibilidad que le brinda la condición. Es deudora del pago del precio pero no cumple hasta que sea cierto el evento fijado. Y esto es lo que parece admitir sin lugar a la duda el Tribunal²⁹. Pero ¿y si la condición se ha estipulado a favor de ambos? ¿Y si el interés de arrendar la nave se encuentra en ambas partes? Una sola de ellas entonces no podría «saltarse» la condición suspensiva para dar eficacia de por sí al pacto obligacional. Recordemos que ambos sujetos, comprador y vendedor, se encuentran obligados a su cumplimiento. No obstante, aquí entraría en nuestra opinión, la relevancia de los intereses y

²⁸ Fundamento Segundo de la Sentencia: «...de modo que la compradora [...] quedaba obligada a aceptar los arrendamientos que se le presentase [...] siempre que tuviesen las condiciones de renta y garantías que establecía la estipulación que contiene la condición suspensiva».

²⁹ Fundamento Quinto de la Sentencia: «... ya que la Audiencia pone de manifiesto cómo la compradora cumplió y estuvo dispuesta a cumplir en todo momento con sus obligaciones derivadas del contrato y concretamente el 7 de septiembre de 1999 remitió a la vendedora por vía notarial una comunicación informándole de que el precio se encontraba a su disposición, por la que la discutida cláusula no había de desplegar sus efectos».

motivos que centran la reglamentación condicional. Según la equivocada redacción de la cláusula, se suspende la entrega del precio hasta que el bien no sea alquilado. Parece que se constituye (aunque no se exprese de manera concisa) como la vía de financiación de la entrega del precio por parte de la compradora, y se posibilita a ambas partes a la búsqueda de inquilinos como solución para satisfacer el interés del acreedor, que recibirá entonces el precio estipulado. Es más, se rechaza en todas las instancias la posibilidad de acudir al artículo 1115 CC, porque no nos encontramos ante un supuesto de voluntad exclusiva de cumplimiento de una de las partes, sino de ambas. El precio mínimo de la renta parece apoyar esta idea. No obstante, nada se menciona en la Sentencia. Y creemos que sería interesante, ya que si la parte vendedora que alega el incumplimiento de la condición demostrase que la misma se estipuló a favor de ambos, no podría aceptarse la consignación del precio, ya que aún no se habría cumplido la condición que determina el pago del precio, fijada a favor de ambas partes.

Pero esta última interpretación resultaría razonable si la condición suspendiese todos los efectos del contrato (tanto las prestaciones a cargo del comprador como las del vendedor). Sin embargo, en este caso, la cláusula claramente está suspendiendo solo el cumplimiento de una de las prestaciones, la entrega del precio. Aunque la Audiencia se refiera a la condición suspensiva del contrato, sin embargo en todas las instancias (no fue recurrido en la Audiencia y por tanto se declaró firme) se admite una indemnización por parte de la vendedora a la compradora por el uso del objeto de la venta. Y no desde la fecha en la que se ofrece la entrega del precio (septiembre de 1999), sino desde la fecha de la celebración del contrato. Es decir, ya desde la celebración del contrato el vendedor debía cumplir con su obligación de entrega. El fundamento claramente debe encontrarse en la propia literalidad de la condición: «la entrega del precio indicado queda sometido a condición suspensiva». Es admitido por el Tribunal con su decisión, aunque de nuevo la sentencia no aclare que se ha pactado una condición suspensiva no de la total relación obligatoria, sino de una de las prestaciones. Pensemos que además estamos ante un contrato sinalagmático, en el que se ofrece por el Ordenamiento al contratante que ha cumplido elegir entre exigir el cumplimiento del otro o resolver en caso de incumplimiento de una obligación esencial. La suspensión de la prestación de una de las partes a través de la condición ha sido admitida plenamente por la doctrina. Díez-Picazo afirma con rotundidad que la condición puede afectar tanto a la totalidad de la relación obligatoria, como a una parte de la misma, impidiendo la exigibilidad de determinados

derechos³⁰. Es posible utilizarla para descartar el régimen legal de cumplimiento y conseguir efectos diferentes de los legales³¹. Sin embargo, en este caso no es idéntico al de reserva de dominio. No estamos ante la suspensión del efecto de la transmisión de la propiedad hasta que el comprador no pague el precio. En el caso analizado, se debió entregar, y únicamente se condiciona el pago del precio a un hecho externo. La cuestión se centra en si es posible establecer una condición potestativa (o causal, según se interprete que es imprescindible la actuación de un tercero en la celebración del arrendamiento con las exigencias pactadas) sobre una de las obligaciones en una relación sinalagmática.

Por ello, en el caso que planteamos, ha de relacionarse de nuevo con la estipulación de un plazo. El hecho de que exista obligación del vendedor de entrega, pero que la obligación del precio solo exista cuando se cumpla el hecho fijado como condición desnaturaliza a lo sumo el contrato de compraventa como obligaciones sinalagmáticas³². Podríamos encontrarnos con la inexistencia sobrevenida de causa al no existir obligación de cumplimiento de la entrega del precio. O bien, deberíamos aplicar las reglas de los artículos 1117 y 1118 CC en cuanto a una fijación del plazo para el cumplimiento de la condición. O incluso, reinterpretar la condición en este caso como de todo el contrato como exigencia de la propia naturaleza de la compraventa en cuanto a sus propias obligaciones. Porque enten-

³⁰ *Fundamentos...*, ob. cit., p. 393. El autor alude a las condiciones de querer en los contratos sinalagmáticos, aceptando la validez de las mismas cuando se hace depender de esta la validez de todo el contrato, ya que es asimilable a otorgar un derecho de opción, o de hacer una oferta irrevocable. Sin embargo, la admisibilidad de la condición de querer con respecto a concretas obligaciones que componen el contrato sinalagmático, debería aplicarse el art. 1115 CC, porque el acreedor ya no tendría interés en la contraprestación del deudor. Salvo en los casos en que la condición de que el comprador pague el precio si quiere, tendría sentido en cuanto a donación. En todo caso, en la situación descrita en la Sentencia, no nos encontramos ante una condición de querer. MONTÉS PENADÉS (*Comentario...*, Artículo 1115, ob. cit., p. 1058), analizando las condiciones meramente potestativas a la que se somete una obligación de una de las partes en las relaciones sinalagmáticas, destaca que ambas partes son recíprocamente acreedor y deudor, y sus obligaciones traen causa la una de la otra. Esto conduce a que la condición potestativa que anula una de las obligaciones deja sin causa a la otra.

³¹ MIQUEL GONZÁLEZ, («Condición, obligación y garantía», ob. cit., p. 165) admite el pacto de que un efecto contractual quede sometido a una condición suspensiva, aludiendo a la de cumplimiento de una de las obligaciones. BLASCO GASCÓ (*Cumplimiento...*, ob. cit., p. 26) se interrogaba sobre la validez de una cláusula que impidiese uno de los efectos propios del contrato mediante la subordinación de dicho efecto al cumplimiento de la condición. Y MONTÉS PENADÉS (*Comentarios al Código Civil...*, art. 1113, ob. cit., p. 1013) entiende que la condición facilita a las partes a decidir sobre sus propios intereses, dando relieve a los motivos que le llevan a contratar. Se consigue dar relevancia a través de la condición a los intereses ajenos al esquema causal, y garantizar el núcleo fundamental de intereses proyectado.

³² El Tribunal en su Fundamento Tercero, critica la cláusula, aduciendo que «si se interpreta textualmente, llevaría a concluir que se perfecciona una compraventa sin que exista una obligación cierta por parte de la compradora de satisfacer el precio».

der que puede ser suspendida la prestación de entrega del precio *sine die* hasta que se celebre un arrendamiento sobre el objeto de la venta, conduce a una desnaturalización del contrato de compraventa si no se alcanza el cumplimiento de la condición, que daría lugar al absurdo de una compraventa sin entrega del precio.

3.1.5 NULIDAD O ANULABILIDAD DEL CONTRATO CELEBRADO COMO CONDICIÓN

Para concluir con el análisis de esta condición suspensiva, ha de plantearse qué sucede en caso de que el contrato celebrado que sirve como evento condicional sea considerado nulo o anulable. En el primer caso, cuando el contrato que se ha celebrado resulta nulo según las normas generales, por contravenir una norma imperativa, por ausencia de alguno de los elementos esenciales, por objeto o causa ilícita, esto conlleva no solo la ineficacia de este contrato celebrado, sino el incumplimiento de la condición suspensiva, y por tanto la inexistencia del segundo contrato. Imaginemos que se pacta un contrato sobre un bien que se encuentra fuera del tráfico jurídico, o que una norma prohíbe la celebración de dichos acuerdos. La nulidad absoluta determina el incumplimiento de la condición del segundo pacto, como no podía ser de otra forma.

Sin embargo, ¿qué ocurre en los casos en los que encontramos vicios en el consentimiento? ¿Se debe considerar cumplida la condición hasta que no se ejercite la acción de nulidad por parte del legitimado para ello? ¿O, por el contrario, consideramos incumplida la condición por nulidad relativa del negocio?

La anulabilidad se distingue del anterior tipo de invalidez en ser un medio otorgado a determinadas personas cuyo fin es la protección de su interés tutelado jurídicamente. En el caso de que la acción llegue a ejercitarse, los efectos que el contrato haya producido deben neutralizarse con carácter retroactivo, regresando a la situación originaria³³. Recordemos que dos son las tesis sostenidas con respecto a este tipo de ineficacia. La tesis constitutiva defiende la nulidad sobrevinida del contrato. Desde la perfección el negocio es válido hasta que no se ejercita la acción, ya que la naturaleza de la sentencia que lo declara es constitutiva. La acción tendrá carácter constitutivo con efecto retroactivo. El contrato despliega todos sus efectos hasta que sea ejercitada y estimada la acción de anula-

³³ Díez-PICAZO (*Fundamentos del Derecho civil Patrimonial*, edit. Civitas, Tomo I, pp. 460 y ss.) define la anulabilidad como un medio jurídico puesto por la ley para facilitar la protección de los intereses de determinadas personas, dejando al arbitrio de estas el hecho de que el contrato vaya a ser o no válido.

ción. Siguiendo la tesis constitutiva, debería considerarse cumplida la condición suspensiva aun en el caso de que el negocio fuese anulable, porque únicamente a través del ejercicio de la acción y su estimación por parte de los Tribunales, se determina la nulidad del negocio para estos autores, y en consecuencia el incumplimiento de la condición suspensiva.

La segunda tesis, declarativa, que nos parece más acertada, defiende la ineficacia del contrato desde su perfección, al presentar un vicio invalidante, aunque sanable por voluntad del perjudicado. El contrato es ineficaz, pero caracterizado por un efecto provisional. De Castro y Bravo³⁴ establece la ineficacia e invalidez originaria del contrato desde su perfección, mientras Delgado Echeverría³⁵ le imputa un efecto provisional, convirtiéndose la confirmación en verdadera convalidación. Miquel González³⁶ matiza a estos autores, señalando que la nulidad es relativa debido a que solo el protegido puede invocarla, y es subsanable por la posibilidad de confirmación o caducidad de la acción. Por ello, la situación del negocio anulable es ambigua ya que puede ser válido o nulo radicalmente. Ambas tesis, declarativa y constitutiva, se hallan en lo cierto. Según el punto de vista desde donde se analice la relación contractual (el legitimado para ejercitar la acción o la parte no beneficiada), la Sentencia se considera declarativa o constitutiva³⁷. Siguiendo los postulados de esta tesis declarativa, el negocio que sirve como evento debería ser considerado ineficaz desde el principio, con lo que no se da el cumplimiento de la condición, en la medida en que nos encontramos ante un negocio nulo desde el inicio. Por ello, es imposible que pueda considerarse con la celebración de un negocio anulable que la condición suspensiva pactada se ha cumplido.

Y ello con independencia de que las partes, en un principio, estén en la creencia de que la condición se cumplió, hasta que no se ejercite por el sujeto legitimado la acción de anulabilidad. Porque resulta una cuestión diferente si se ejercita o no la acción de anulabilidad dentro del plazo de 4 años³⁸. Si nos centramos en primer

³⁴ *El negocio jurídico*, Edit. Civitas, Madrid 1985, pp. 504 y ss.

³⁵ *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, art. 1300 y ss, Tomo XVII, vol. 2.º, edit. Revista de Derecho Privado (Edersa) Madrid 1981, pp. 244 y ss.

³⁶ *Enciclopedia Jurídica Básica*, Voz «Anulabilidad», Tomo I, pp. 475 y ss.

³⁷ Partiendo de la carencia de efectos como elemento principal de la anulabilidad, MIQUEL GONZÁLEZ (*Enciclopedia Jurídica Básica*, ob. cit., pp. 477 y ss.) describe la situación del contrato anulable como la vinculación de uno de los contratantes si el otro quiere, pero no a la inversa, dependiendo de la voluntad de aquel protegido por la norma. La parte no legitimada se halla vinculada porque no puede por su voluntad desligarse de la obligación.

³⁸ DÍEZ-PICAZO (*Fundamentos...* ob. cit., pp. 461 y ss.) subdistingue entre dos tipos de acciones constitutivas, las que le son necesarias el proceso judicial para la producción del efecto, y las que aun siendo constitutiva la acción judicial, cabe la resolución mediante la vía extrajudicial por entrar en el ámbito de la disponibilidad de las partes. Pero el efecto retroactivo solo puede ser otorgado por la autoridad judicial. LÓPEZ BELTRAN DE HEREDIA

lugar en el cómputo fijado por el Código, Cañizares Laso³⁹ afirma que la elección entre si nos encontramos ante un plazo de caducidad o de prescripción depende de la configuración de la anulabilidad. Como se ha observado, para la primera tesis la acción sería constitutiva debido al carácter inicial eficaz del contrato, caracterizada la sentencia por su efecto retroactivo, y por ello el plazo sería de caducidad. Sin embargo, para la tesis del carácter declarativo, el plazo de la acción de condena (que no de la acción declarativa), sería de prescripción según Delgado Echeverría⁴⁰, siendo posible la solicitud privada de restitución. De Castro y Bravo, por otro lado, diferencia entre la acción declarativa y restitutoria, en la que la primera únicamente persigue la manifestación judicial de un vicio invalidante en el negocio, mientras que la restitutoria provoca la devolución de lo recibido por el negocio nulo. La caducidad del plazo se refiere a la acción restitutoria y no a la posibilidad de alegar el vicio. Aún así, pone de manifiesto Cañizares Laso, la visión del poder de configuración jurídica que tiene la parte legitimada como posibilidad de convertir un contrato válido en nulo para aquel sujeto no protegido y vinculado por el contrato. Sosteniendo que estamos ante un plazo de caducidad, para el protegido por la anulabilidad, no se convierte un contrato válido en nulo porque nunca estuvo vinculado por el negocio, mientras que para el otro si.

Imaginemos el caso en el que una anciana celebra una compra-venta de un piso con el propietario de un edificio de dos plantas, condicionada a que se adquiera o se arriende por otra persona el de la planta superior (porque no desea ser la única habitante del edificio). Posteriormente se arrienda o se compra por parte de un matrimonio, pero estos han sufrido un vicio del consentimiento en su contrato. La anciana lleva a cabo la entrega del precio del piso y se instala en él, ya que se le informa que ya se ha celebrado un contrato de arrendamiento del piso superior, y por tanto, se ha cumplido la condición suspensiva pactada. No obstante, un año después se declara nulo el arrendamiento de los vecinos por vicio en el consentimiento. El negocio anulable, como sostiene la tesis declarativa, es ineficaz desde el comienzo, y en nuestra opinión no puede

(*La nulidad contractual. Consecuencias*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia 1995, pp. 39 y ss.) admite la eficacia provisional del contrato hasta tanto no se ejercite la acción de anulación. CAÑIZARES LASO (*La caducidad de los derechos y acciones*, Edit. Civitas, Madrid 2000, pp. 142 y ss.), al comentar los presupuestos básicos de la tesis declarativa, destaca la producción de los efectos propios de la declaración de nulidad al declararla judicialmente, teniendo entonces una eficacia retroactiva. Si el negocio se cumplió por uno o ambos contratantes, deberán restituirse recíprocamente, señalando el carácter personal de la acción, ya que debe ser ejercitada por la parte contractual protegida.

³⁹ *La caducidad...*, ob. cit., pp. 140 y ss.

⁴⁰ *Comentarios al Código Civil...* ob. cit., pp. 252 y ss. Ver la replica en CAÑIZARES LASO, *La caducidad...*, ob. cit., pp. 152 y 153.

considerarse cumplida la condición, incluso aunque no se haya ejercitado la acción de nulidad por parte del legitimado. Es decir, en nuestro caso la anciana podría alegar incumplimiento de la condición porque no se ha celebrado un contrato válido y eficaz. Incluso con independencia de que los inquilinos hayan o no ejercitado la acción de «anulabilidad». La acción declarativa es imprescriptible, mientras que lo que caduca (según como ya hemos visto lo determinado por Cañizares Laso⁴¹) es la restitución. Lo que interesa a la parte que condiciona su negocio a la celebración de otro no es si en este segundo contrato se ha ejercitado o no la acción restitutoria, sino si se ha celebrado un negocio válido y no ineficaz. Es decir, le interesa la imprescriptibilidad de la acción declarativa de anulabilidad. Y por otro lado, este sería un criterio favorable a la seguridad jurídica, ya que la parte que condiciona su contrato a la celebración de otro negocio y este resulta anulable, no tendría que esperar indefinidamente (o al menos durante el plazo de 4 años) estas situaciones realmente inciertas.

Cuestión diferente resulta si la anciana decide hacer valer la condición o no en su contrato con el dueño del edificio. Pero esto sucede con cualquier condición suspensiva pactada, que la parte a favor de quien se pacta puede decidir invocar su incumplimiento o continuar con el régimen general del contrato. Y ello porque el beneficiado por la condición puede renunciar a ella, aunque por supuesto ello no significa la renuncia a las acciones por incumplimiento del contrato que entra en vigor. Por ello, como en este caso relatado, es trascendente a favor de quién se establece la condición, para ofrecerle la posibilidad de elegir entre la subsistencia del contrato a través del rechazo de hacer valer la condición estipulada, o la ineficacia del negocio por incumplimiento del evento-condición.

3.2 Cumplimiento de un contrato ya perfeccionado como evento-condición

Recordemos que por la partes no existe un deber de cumplimiento de la condición, sino un deber a través del artículo 1119 CC de abstenerse de realizar un comportamiento que impida el normal

⁴¹ La autora analiza como lógica la calificación de prescripción de la restitución por DELGADO, al analizarlo como pretensión. Es igual de coherente DE CASTRO, en cuanto determina la imprescriptibilidad de la acción declarativa, y la prescripción para la pretensión de restitución. No obstante, en el caso de la anulabilidad afirma CAÑIZARES que no nos encontramos ante una pretensión, porque estamos ante un poder atribuido a una de las partes «que con su decisión sujeta a pasar por ella a otra». Por tanto, estamos ante un derecho potestativo o facultad de configuración jurídica, y estas caducan (*La caducidad...*, ob. cit., p. 152).

desarrollo del evento que se fija como condición⁴². Por tanto, resulta trascendental averiguar si el evento se ha cumplido, es decir, si en el contrato previamente celebrado ha existido o no cumplimiento. En este epígrafe, partimos del caso en el que la condición impuesta se fija en el cumplimiento de forma íntegra de una relación negocial previamente perfeccionada. Pero puede incluso pactarse como evento el cumplimiento de una sola prestación de un contrato celebrado previamente y no cumplido aún, que se elevaría como condición. Tanto en uno como en otro caso, lo fundamental es averiguar si ha existido cumplimiento de la prestación o de la relación contractual (en caso de existencia de obligaciones por ambas partes) y con ello, la entrada en vigor del contrato condicionado.

3.2.1 FUNCIÓN DE GARANTÍA DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA EN CASO EN QUE LAS PARTES SEAN LAS MISMAS EN AMBOS CONTRATOS

El instituto de la condición puede cumplir por sí una función de garantía. Entre las funciones de la condición que la doctrina ha señalado destaca la reglamentación de intereses, el impulso a una de las partes para que actúe de una determinada manera, y garantizar el cumplimiento de una obligación⁴³. Estos últimos son los casos en los que se persigue asegurar una tutela y garantía más eficaz de la realización de intereses fijados por el contrato. Imaginemos el caso en el que A y B celebran un contrato que aún no se ha cumplido por motivos diversos, y posteriormente celebran un segundo contrato condicionándolo al cumplimiento del primero. Con el empleo de la condición en esta segunda relación, se aseguran satisfacer los intereses del contrato previo⁴⁴. Siguiendo a Miquel González, una garantía puede

⁴² Para BLASCO GASCÓ (*Cumplimiento del contrato...*, ob. cit., p. 37) el único deber existente en la fase de pendencia es el comportamiento según los cánones de la buena fe, y en caso de existir un interés contrario a su cumplimiento, al impedirse se aplicaría la consecuencia recogida en el art.1119 CC.

⁴³ CLEMENTE MEORO (*Código Civil Comentado*, volumen III, edit. Civitas, 2011, pp. 196 y 197) pone como ejemplo de la función de garantía de la condición el pacto de reserva de dominio. Es la llamada «condición de cumplimiento», que permite una mayor protección de los intereses del acreedor frente a los mecanismos ordinarios de tutela por el incumplimiento.

⁴⁴ Ha de diferenciarse de los casos en los que puedan esconder la regulación a través de los derechos potestativos. Imaginemos el caso en el que se establece que «si yo cumplo el contrato anterior, ponemos en marcha este contrato que acabamos de firmar». ¿Podría realmente esconder un derecho potestativo a favor de la parte que se obliga a cumplir el anterior contrato celebrado? Ha de recordarse el análisis que realiza CAÑIZARES LASO en cuanto a los derechos potestativos que se concede a una de las partes, y que realmente no es una condición, poniendo como ejemplos el que la puesta en vigor de un contrato se conceda a una de las partes si lo quiere ejercitar, o la posibilidad de que pueda modificarlo unilateralmente, o de rescindirlo. Los derechos potestativos «*son facultades que teniendo un sujeto pasivo determinado no se dirigen a obtener de este un comportamiento sino a imponerle una pura consecuencia jurídica para la que es innecesaria su colaboración*».

obtenerse por diversos medios y no todas las garantías consisten en un medio de realización del valor, y la condición se utiliza con función de garantía sin que se abandone su propio régimen jurídico⁴⁵. Por tanto, y en el caso aquí planteado y en el que las partes de ambos contratos son idénticas, se emplea el mecanismo de la condición para asegurar el cumplimiento de un negocio, de los intereses típicos de una relación contractual.

3.2.2 EFICACIA DE LA CONDICIÓN: ¿SE HA CUMPLIDO O INCUMPLIDO EL CONTRATO PREVIAMENTE CELEBRADO?

La cuestión principal en el caso que analizamos estriba en determinar cuándo estamos ante un cumplimiento de la condición, es decir, cuándo ha existido cumplimiento del contrato antecedente a la relación condicionada. Díez-Picazo ha concretado el cumplimiento en la exacta ejecución de la reglamentación que tiende a la satisfacción de los intereses del acreedor y a la liberación del deudor⁴⁶. Ambas situaciones, cumplimiento e incumplimiento, suponen un juicio de valor sobre los actos del deudor y sobre la ejecución de las prestaciones, y la valoración con ello para la satisfacción o no del interés del acreedor.

La condición determina el sometimiento de la entrada en vigor del contrato a un evento que no admite zonas de incertidumbre. Y esta es la finalidad que buscan las partes al someter el contrato bajo el régimen de la condición. Miquel González niega por ello que resulte posible la presunción de las condiciones, ya que con

(«Condición potestativa...» ob. cit., pp. 16 y ss). Podríamos entender que estamos ante un derecho potestativo si analizásemos la condición impuesta del siguiente modo: B no ha cumplido aun el contrato firmado con A. Posteriormente celebran un nuevo contrato ya perfeccionado en el que se establece que queda en suspenso hasta que B cumpla con lo pactado en el anterior contrato. ¿Podríamos pensar que lo que realmente se está configurando es un derecho potestativo a favor de B que deja a su arbitrio el cumplimiento de la condición, es decir el cumplimiento del anterior contrato? No obstante, es dudosa esta configuración en cuanto el poder de cumplir la condición se relaciona con el cumplimiento como acto debido de otra relación contractual. En nuestra opinión, se relaciona con la función de garantía que se añade a la condición.

⁴⁵ MIQUEL GONZÁLEZ afirma que resulta imprescindible distinguir entre la función de garantía y el medio jurídico mediante el que se obtiene la garantía («Condición, obligación y garantía», ob. cit., pp. 1645 y ss.), porque «la condición suspensiva cuando cumple una función de garantía, como en la reserva de dominio, no queda desvirtuada y le debe ser aplicable su propio régimen jurídico, no el de otras figuras que las partes no han pactado» (p.1660). BLASCO GASCÓ (*Cumplimiento del contrato...*, ob. cit., pp. 57 y ss.) defiende la posibilidad de que la finalidad de garantía la cumpla la condición insertada en un contrato que carece de dicha finalidad. Aunque alude a que el objeto de la garantía será el cumplimiento del mismo contrato, y no de un contrato diferente, podríamos extenderlo a estos casos en los que se condiciona el pacto siempre que se cumpla otro previamente celebrado por las partes, y cuando no esconda un prohibido pacto comisorio. En estos casos, según el autor, no existe un uso ilegítimo de la institución de la condición al cumplir la finalidad de garantía.

⁴⁶ Díez-PICAZO, *Fundamentos...*, ob. cit., pp. 541 y ss.

ellas se pretende establecer un criterio que determine con certeza la vinculación de las partes al contrato⁴⁷. Añadido a ello, debemos recordar que, en el caso que estamos analizando, para cumplir un contrato diferente del configurado como condición, primero debe determinarse claramente cuándo se ha cumplido de forma efectiva el contrato que sirve como condición. Y este cumplimiento de la condición parece suceder cuando las partes realizaran de manera efectiva las prestaciones acordadas en el convenio que sirve como condición.

Aun así, observamos que los intereses de las partes pueden verse satisfechos aún en los casos de cumplimiento defectuoso. En estos supuestos, ¿cabría entender que se ha cumplido la condición? La exigencia de eliminación de cualquier incertidumbre con respecto a la configuración de la condición parece exigir que solo en los casos de cumplimiento del contrato por las partes tal y como se planteó de forma previa en el pacto, determinaría el cumplimiento de la condición y por tanto la aplicación de la relación negocial condicionada. Sin embargo, en nuestra opinión existen casos concretos, en los que, a partir del análisis del interés buscado por las partes al establecer esta condición, exijan concluir en que se ha cumplido la condición en supuestos de cumplimiento defectuoso del previo contrato fijado como condición. O incluso situaciones en las que la parte en beneficio de la cual se establece la condición decida no sujetarse a la regulación que determina la fijación de la condición.

La satisfacción del interés del acreedor es la pieza clave para determinar el cumplimiento del contrato. No obstante, no resulta sencillo su concreción ya que el binomio cumplimiento-incumplimiento en realidad está poblado de numerosos matices. Hipótesis como el incumplimiento definitivo (aun siendo teóricamente posible), o el cumplimiento tardío, o el cumplimiento defectuoso. Distinguimos por ello diferentes situaciones en el contrato que sirve como condición del posterior. ¿Qué ocurriría si estamos ante un cumplimiento defectuoso de las partes? ¿Y ante un incumplimiento previo, en el que las partes prorrogan la posibilidad de cumplir? ¿Y ante un incumplimiento de deberes accesorios o de deberes de colaboración?

Supongamos de nuevo que A y B celebran un contrato en el que A se encarga de ejecutar una edificación en el suelo propiedad de B, a través del proyecto que elabora B. Aún ninguna de las partes ha cumplido. Posteriormente, B celebra un contrato de compraventa en el que vende un bien inmueble de su propiedad a C, pero pactan una condición suspensiva que se fija en el cumplimiento del anterior contrato entre A y B, puesto que B no puede

⁴⁷ MIQUEL GONZÁLEZ, «Condición...», ob. cit., p. 1642.

abandonar el inmueble que vende a C hasta que no le culminen la obra en su bien inmueble. Posteriormente A entrega la obra ejecutada con distintas variaciones en el cuarto de baño principal proyectado, aunque ajustándose a todas las demás exigencias previas.

En este caso, el cumplimiento defectuoso del contrato no deriva necesariamente en el cumplimiento defectuoso de la condición. La condición es o no cumplida, y no admite estados intermedios. Si se cumple el evento previsto, se pone en marcha el mecanismo de la relación contractual, pero si no se cumple, se deja sin efecto aquello que se pactó en el negocio condicionado⁴⁸. Por ello, la única cuestión a plantear sería si es posible entender como cumplida la condición suspensiva descrita en casos en los que se hubiese cumplido de forma defectuosa una o varias de las prestaciones del primer contrato que sirve como condición. La respuesta debería ser negativa como regla general. No obstante existen casos en los que el cumplimiento defectuoso puede satisfacer el interés del acreedor en la medida en que este obtiene el resultado previsto en la reglamentación de intereses inicial. Imaginemos que B consigue una reducción del precio por esta diferencia entre lo proyectado y lo realmente entregado en cuanto a los baños, y que este cumplimiento defectuoso no le impide mudarse a la vivienda y por consiguiente, poder vender a C el segundo inmueble.

Otra cuestión es cuando el incumplimiento se concreta sobre determinados deberes accesorios como los de comportamiento o deberes de conducta. El deber central del deudor es el deber de realizar la prestación. Y junto a este deber principal, que conduce a un incumplimiento esencial, se extienden determinados deberes accesorios, que determinan un ensanchamiento del propio deber principal, aunque con un diferente régimen de exigibilidad y cumplimiento⁴⁹. En casos específicos pueden confundirse algunos hechos que no encierran una verdadera condición sino deberes de colaboración, tal y como señala Cañizares Laso⁵⁰. La autora define los deberes de colaboración como aquellos añadidos o accesorios, es decir, un deber de conducta que supone la colaboración en la relación para

⁴⁸ Para MIQUEL GONZÁLEZ («Condición, obligación y garantía», ob. cit., pp. 1641 y ss), este régimen de la condición suspensiva es lo que proporciona mayor seguridad por la simplificación de las vicisitudes. No se admiten estados intermedios: o se cumple o no la condición, produciéndose o no el efecto condicionado. Con ello se elimina los diferentes tipos de incumplimiento. Por ello, este autor niega la posibilidad de cumplimiento defectuoso de la condición, ya que es categoría que pertenece al cumplimiento de la obligación.

⁴⁹ DíEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, edit. Civitas, Madrid, Sexta edic., Vol. II, p. 142. El deudor se encuentra obligado según las exigencias de la buena fe y de los usos del tráfico a hacer lo que sea necesario para permitir satisfacer el interés del acreedor. Así, DíEZ-PICAZO distingue entre los deberes legales, convencionales, usuales o impuestos por la buena fe.

⁵⁰ «Condición potestativa...», ob. cit., pp. 10 y ss.

cumplir las prestaciones a cargo de una o ambas partes. En este caso, estos deberes amplían el deber de prestación, sin concretarse en la prestación misma pero que la hacen idónea para el fin al que se dirigen. Estos deberes secundarios carecen de absoluta independencia, aunque aseguren el cumplimiento de la prestación, y por ello no cabe «una pretensión de cumplimiento por separado y su inobservancia pueda generar una imposibilidad o un incumplimiento parcial»⁵¹. El incumplimiento de estos deberes accesorios en el contrato que sirve de condición no puede servir de base para afirmar, en nuestra opinión, el incumplimiento de la propia condición. Del mismo modo que se afirma que los deberes de colaboración no constituyen una verdadera condición, tampoco podemos afirmar que pueden servir de base para determinar el incumplimiento de la misma en el caso de la condición descrita en este apartado. Cuestión diferente es que su inobservancia determine un cumplimiento defectuoso. Si partimos de la diferenciación de los deberes accesorios que plantea Díez-Picazo⁵², distingue entre deberes accesorios que el acreedor puede exigirlos plena y separadamente de la prestación principal, otros que puede exigirlos conjuntamente, y aquellos que son inexigibles, con consecuencias tales como el resarcimiento de daños o reducción de la contraprestación. Parece obvio que en este último caso el incumplimiento de tales deberes accesorios no conllevaría el incumplimiento de la condición. El hecho del cumplimiento del contrato se ha cumplido, aunque determine un resarcimiento para aquella parte que no ha cumplido con determinados deberes accesorios. Incluso en nuestra opinión cabría defender el mismo resultado en el caso del incumplimiento de los deberes accesorios que deben ser exigidos de manera conjunta con los deberes principales, cuando no ha existido incumplimiento de estos.

Por último, analicemos casos en los que existe un incumplimiento previo en el contrato que sirve de condición, pero las partes han pactado una prórroga para la ejecución de las prestaciones. ¿La prórroga del cumplimiento de las prestaciones del contrato primero determina de forma automática la prórroga del cumplimiento de la condición? Miquel González entiende que no cabe un cumplimiento retrasado o en mora de la condición, porque son categorías únicamente del cumplimiento de la obligación⁵³. Llegada la fecha sin que se haya producido el evento, la condición ha sido incumplida.

Sin embargo, en este caso, y siguiendo con el ejemplo descrito, en nuestra opinión debe diferenciarse diversas situaciones. Todo se

⁵¹ CAÑIZARES LASO, «Condición potestativa...», ob. cit., pp. 11 y ss.

⁵² *Fundamentos...*, ob. cit., pp. 145 y 146.

⁵³ «Condición, obligación y garantía», ob. cit., p. 1641.

centra en el plazo que B y C han fijado para el cumplimiento de la condición suspensiva. Si se ha señalado como plazo la fecha inicial en la que debía ejecutarse las prestaciones del contrato entre A y B, entonces la condición no se ha cumplido, por mucho que las partes hayan prorrogado o se hayan emplazado para cumplir el contrato que sirve de condición a un momento posterior. El que las partes de dicho contrato pacten una prórroga no supone una prórroga automática y directa de la condición suspensiva. Nos encontramos ante dos contratos bien diferenciados con dos regímenes distintos. No obstante, existe una situación diferente en el caso de que el plazo de la condición fuese más extenso y la prórroga que se dieron las partes para cumplir el contrato entre A y B estuviese dentro del plazo de la condición del contrato entre B y C. Entonces, aunque hubiese existido un incumplimiento inicial, podría esperarse a su cumplimiento al término de la prórroga ya que la misma entraría en el plazo de cumplimiento de la propia condición.

Ambos casos nos conducen a la relevancia de la determinación del tiempo de cumplimiento de la condición, que en este caso se conectaría necesariamente con el plazo de tiempo fijado para la ejecución de las prestaciones del contrato que sirve como evento condicional. Por ello, en cada caso será imprescindible analizar las posibilidades de prórroga de ejecución de las prestaciones, y la consideración de si estas supondrían a su vez la prórroga del propio cumplimiento de la condición.

4. EL RÉGIMEN DE LOS CONTRATOS CONEXOS Y LAS CONDICIONES DE CELEBRACIÓN O CUMPLIMIENTO

Una parte de la doctrina ha sostenido un régimen especial para concretas situaciones en las que diferentes relaciones contractuales están conectadas, de tal forma que existe unos determinados efectos jurídicos⁵⁴. Es lo que se ha denominado como la conexión de

⁵⁴ Aparece sobre todo en el ámbito de crédito al consumo para cubrir determinados déficit de protección. En materia de contratos vinculados y crédito al consumo, *vid.* MARÍN LÓPEZ, *Crédito al consumo y contratos vinculados. Estudio jurisprudencial*, Edit. Thompson-Aranzadi, 2010, y «El crédito al consumo y el crédito hipotecario: regulación de la Unión Europea y tratamiento en el derecho español», en *La revisión de las normas europeas y nacionales de protección de los consumidores*, dir. CÁMARA LAPUENTE, coord., ARROYO AMAYUELAS, Edit. Thompson-Civitas, Navarra 2012. Para ver una síntesis global de la posición de la doctrina al respecto, se expone por LÓPEZ FRÍAS en *Los contratos conexos. Estudio de supuestos concretos y ensayos de una construcción doctrinal*, edit. Bosch, Barcelona 1994, pp. 60 y ss. DE CASTRO (*El negocio jurídico*, edit. Civitas, Madrid 1985, pp. 214 y ss.) los encuadra dentro de los negocios atípicos, diferenciando entre negocios dependientes e interdependientes. Su origen puede estar en la voluntad de los particulares, originando cuestiones de interpretación dificultosas para determinar el alcance de los vicios de la voluntad, los de la causa y el cumplimiento o incumplimiento.

contratos, expresamente presente sobre todo en los contratos con consumidores. Negocios conexos o coligados en los que, para algunos, se caracterizan por un régimen jurídico común, desviándose del principio de relatividad de los contratos. Lo cierto es que debe admitirse la escasez y diversificación de estas situaciones en las que las partes voluntariamente determinan la conexión contractual. Esto dificulta la construcción de un régimen general. No obstante, se ha intentado conceptualizar esta figura. López Frías afirma que estamos ante contratos conexos «cuando varios sujetos celebran dos o más contratos distintos que presentan una estrecha vinculación funcional entre sí por razón de su propia naturaleza o de la finalidad global que los informa, vinculación que es o puede ser jurídicamente relevante»⁵⁵.

Lo cierto es que, en este caso, compartimos la opinión que advierte la figura de la causa como trascendental en esta materia. El nexo entre ambos contratos se centra en la causa de uno de ellos. Probablemente, el motivo o razón de ser o propósito de uno de ellos se encuentra en la existencia del otro. No es nuestra intención debatir ahora sobre la causa, algo que ya hicimos en un trabajo anterior⁵⁶. En este caso, lo relevante son los efectos jurídicos que se produce por la determinación de ambos contratos como conexos: la interpretación conjunta de ambos contratos, o la derivación de la ineficacia de uno en el otro a través de su vinculación, o el efecto de cosa juzgada, compensación de deudas conexas, ejercicio de acción directa...⁵⁷ La cuestión que nos parece más interesante a la hora de analizar dos contratos como conexos es la de derivar la ineficacia de uno de ellos al otro. En una reciente Sentencia de 7 de febrero de 2018 (RJ 2018, 220) se plantea la ineficacia contractual sobrevenida por la duración de la relación contractual. Ambas partes, un matrimonio y una petrolera, conciertan primero un contrato de usufructo a favor de la empresa por 25 años sobre el terreno la gasolinera y la concesión, y por otro lado, la petrolera cedía la explotación de la estación de servicio junto con el arrendamiento de industria y la exclusiva de abastecimiento por igual periodo. Se determina por el Supremo que no se habría concertado el usufructo si no se concedía a continuación el de arrendamiento de industria y

⁵⁵ LÓPEZ FRÍAS en *Los contratos conexos*, ob. cit., p. 273. La autora exige determinados requisitos para poder hablar de conexión contractual: Imprescindible que nos encontremos ante contratos, y no negocios jurídicos únicamente, que la conexión debe ser funcional, y que debe ser jurídicamente relevante.

⁵⁶ SABORIDO SÁNCHEZ, *La causa ilícita: delimitación y efectos*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia 2005.

⁵⁷ Con respecto a las posibles consecuencias de la apreciación de contratos conexos, vid. BERNAD MAINAR, «A propósito de una pretendida teoría general de los contratos conexos», RCDI, núm. 720, 2012, pp. 1447 y ss.

abastecimiento en exclusiva. Por ello, se aprecia un vínculo funcional en ambas relaciones negociales, considerándolos como contratos conexos⁵⁸, fundamentado en el propósito que a través de ellos se pretendía conseguir. La ineficacia sobrevinida de uno de los contratos arrastra la del usufructo, aunque ambos contratos tuvieran su causa propia, pero respondían a la misma finalidad, junto al equilibrio de prestaciones existente en todos ellos.

En las situaciones analizadas, hemos mantenido que es posible que las partes a través de la condición, por el juego de la autonomía de la voluntad, puedan conectar dos contratos. Mediante la condición, se suspende la eficacia de uno de ellos hasta que el otro no se cumpla, o no se celebre. ¿Estaríamos entonces en el hipotético régimen de los contratos conexos? Por voluntad de las partes y a través del instrumento de la condición, ¿nos acogeríamos a este régimen en caso de que aceptáramos su vigencia?⁵⁹

Recordemos el caso que hemos planteado: A y B celebran un contrato que B aún no ha cumplido. Y para asegurar este cumplimiento, A celebra un nuevo contrato con B pero suspende su eficacia

⁵⁸ Los hechos se relatan en el Fundamento de Derecho Primero. Los señores L. y V. suscribieron dos contratos con Repsol, uno de constitución de usufructo sobre una finca y una estación de servicio con la concesión administrativa, que permitía la explotación por plazo de 25 años. Y un segundo (contrato para la cesión de la explotación de estaciones de servicio, arrendamiento de industria y exclusiva de abastecimiento, por el que Repsol arrendó a V. Tanto la finca como la estación, por plazo de 25 años y renta de 10.000 pesetas mensuales. Año y nueve meses después, los señores L. y V. constituyeron con sus hijos una sociedad G. Subrogándose en los contratos celebrados con Repsol. La cuestión debatida es que se imponía en el contrato de arrendamiento la obligación de suministro en exclusiva con Repsol a los arrendatarios, posibilitándole hacer descuentos pero sin disminuir los ingresos del suministrador. La demanda de L. y V. se fundamentaba en la nulidad radical de la relación contractual por contravenir el Tratado de Amsterdam, en cuanto a la práctica prohibida de la fijación de precios de venta al público por parte de la demandada, así como que la duración del pacto en exclusiva (25 años) superaba el máximo previsto en el Reglamento 2790/99. En Primera Instancia y Audiencia desestimaron la demanda y recurso. El Tribunal Supremo estima los dos primeros motivos de casación en cuanto las cláusulas inhibitorias de competencia contenidas en el contrato contribuyen a crear un efecto de exclusión en el mercado español de la venta al por menor de carburantes (Fundamento de Derecho Séptimo). Con respecto a la nulidad por la duración de la relación contractual, en el Fundamento Noveno el Tribunal establece que la nulidad afecta a todo el entramado contractual que supone ambos contratos celebrados, aun cuando tuvieran su propia causa. El equilibrio de prestaciones se rompe cuando se declara la nulidad de la cláusula de suministro en exclusiva antes de cumplirse el plazo pactado. El hecho de que las consecuencias de la ineficacia sobrevinida no sean inicialmente pedidas en la demanda, no impide que pueda pedirse en un pleito diferente la liquidación de la relación contractual de los contratos conexos afectados por la ineficacia sobrevinida.

⁵⁹ En este sentido, es interesante la advertencia de DE CASTRO (*El negocio jurídico*, ob. cit., pp. 211 y 212), que presenta un supuesto de condición como causa suficiente del negocio, en los casos de condición potestativa. El autor se pregunta si el cumplimiento de una condición será causa suficiente para hacer obligatoria la promesa hecha por ella. La promesa se realiza para el evento de hacer o conseguir un resultado, para el que nadie se ha comprometido. La obligatoriedad de la promesa no nace de una reciprocidad de las prestaciones. Existe una promesa que se ha de responder, y subsistente hasta que se cumpla el evento o que devenga imposible.

condicionándolo al cumplimiento de B del primer contrato⁶⁰. O el caso de la Sentencia ya analizada de 11 de marzo de 2005, donde se suspendía la compraventa hasta que el hermano de la compradora no celebrase otro contrato de compraventa sobre otro inmueble con la vendedora. En estos casos, no hay duda que la conexión entre ambas relaciones existe. Son contratos conectados a través de la condición impuesta en uno de ellos. Pero debemos cuestionarnos si se le aplicará la consecuencia que vemos en las Sentencias que resuelven contratos conexos, como la de 7 de febrero de 2018.

En este punto ha de reiterarse lo mantenido como idea previa. El incumplimiento de la condición descrita no da lugar a la resolución del contrato condicionado, sino a la inexistencia de la reglamentación contractual. Estamos ante dos contratos conectados, pero con un desarrollo negocial paralelo e independiente en cuanto a las consecuencias. En el caso de la Sentencia de 11 de marzo de 2005 en el que el evento pactado fue la celebración de un contrato entre el vendedor y un tercero, al llevarse a cabo, se habrá cumplido la condición y por tanto resulta plenamente eficaz el contrato entre el vendedor y el comprador. Imaginemos que el tercero incumple la compraventa que servía como evento condicional. Ni el vendedor ni el comprador podrán traer la resolución contractual de dicho contrato como causa de resolución del contrato condicionado. Porque ambos contratos están conectados por la condición, pero esta tiene un régimen propio, y cumplida la misma, comienzan a tener lugar los efectos pactados en el contrato con independencia del pacto que servía como condición. En el segundo caso, para asegurar el cumplimiento de un contrato anterior entre A y B en el que este no ha cumplido, A celebra un nuevo contrato con B pero suspende su eficacia condicionándolo al cumplimiento de B del primer contrato. La ineficacia del primer contrato (por incumplimiento, cumplimiento defectuoso...) determina la del segundo contrato. Pero esto no es por consecuencia de que estemos ante contratos conexos, sino por la aplicación del régimen de la condición suspensiva. Esto determina inexcusablemente la inexistencia contractual debido al incumplimiento de la condición. Ambas relaciones contractuales ya se han perfeccionado, pero la primera se encuentra en fase de ejecución, y la segunda condicionada en fase de pendencia le han sido suspendidos los efectos. Si se aplicase un supuesto régimen especial de los

⁶⁰ Aquellas opiniones que han defendido este régimen de conexión contractual, como LÓPEZ FRÍAS (*Los contratos conexos*, ob. cit., p. 288) excluyen este caso, porque aunque admiten que es una conexión pactada, poseen un sentido distinto («A y B supeditan expresamente la vigencia de un determinado contrato a otro distinto concluido también por ellos»). Porque según la autora no existe conexión funcional entre los dos contratos, sino que parten del principio de autonomía de la voluntad.

contratos conexos, la resolución contractual arrastraría la misma suerte en todo caso a la relación contractual condicionada. Y como se observa, esto no se produce en los casos descritos. Por ello, en nuestra opinión, aunque la voluntad de las partes disponga una conexión entre los contratos, esta se produce a través de la condición, con un régimen específico propio, que no impide la autonomía de cada iter contractual, y su desarrollo de forma paralela, vinculada pero no conjunta.

5. A MODO DE CONCLUSIÓN

Tras lo expuesto hasta aquí, y partiendo de que nos encontramos ante una disposición de intereses establecida por las partes, en la que se sustituye el régimen del incumplimiento de un deber por el régimen del incumplimiento de una condición, podemos sostener la viabilidad de que la celebración o el cumplimiento de una relación contractual puedan servir como evento para condicionar de forma suspensiva un contrato diferente. La condición suspensiva con cualquiera de estos dos contenidos ha de otorgársele plena validez y eficacia en nuestro Ordenamiento. Cuestión diferente son las situaciones en las que la condición suspensiva pactada se centra en el incumplimiento de otro contrato diferente. En estos casos, aunque tanto la visión del Ordenamiento que tiende a la pervivencia y conservación de los contratos, como las exigencias de la buena fe nos conducirían a una respuesta negativa, sin embargo resulta imprescindible destacar diferentes situaciones en las que no existen obstáculo jurídico alguno para admitir la validez del incumplimiento de otro contrato como condición. Siempre que, tras analizar los intereses que conducen a la determinación de la condición, los mismos sean susceptibles de tutela jurídica, para que resulten asegurados por una condición.

Con respecto a la condición suspensiva consistente en la celebración de un contrato, tras el análisis de diferente jurisprudencia, ha de destacarse diferentes cuestiones al respecto. Debemos concluir en que por un lado, el Alto Tribunal exige una indubitada declaración de voluntad, excluyendo el mero acuerdo de intenciones para considerar cumplida la condición con ello, y priorizando la literalidad de la cláusula en la que se describe la condición frente a la consecución del fin perseguido por las partes al fijar este evento como condición. Y por otro, la admisibilidad de la condición tácita, en contra de la exigencia de literalidad de la estipulación que recoge la condición. Resulta problemático, además, cuando no existe fijación de plazo alguno, remitiéndonos al artículo 1118 y la duda

en la conceptualización de tiempo verosímil, y nos parece imprescindible que el Tribunal se plantee la determinación del plazo en caso de reconocimiento de una condición suspensiva tácita. Otra cuestión a tener en cuenta, presente en la jurisprudencia, es lo trascendente que resulta establecer a favor de quién se fija la condición en el contrato, ya que lo que parece primar en esencia es la satisfacción del interés del contratante a favor de quien se pacta la condición. Y se añade a ello que la renuncia a la condición, aun teniendo lugar el evento previsto, requiere que sea realizada a través de actos manifiestos por la parte a favor de cuyo interés se establece. Sin embargo, debe quedar patente que efectivamente la condición fue fijada a su favor, y no al de ambas partes. Por último, cuando el contrato que sirve como condición ha sido afectado por una causa de ineficacia (nulidad o anulabilidad) las consecuencias son diferentes. En el caso de que el contrato que sirve de condición sea declarado nulo, esto determinaría el incumplimiento de la condición suspensiva pactada. Mientras que en caso de anulabilidad, a través del análisis de las diferentes tesis sobre su naturaleza, partiendo de la declarativa, es negocio resulta ineficaz desde el comienzo, y en nuestra opinión no puede considerarse cumplida la condición, incluso aunque no se haya ejercitado la acción de nulidad por parte del legitimado. En este caso, resulta trascendente a favor de quién se establece la condición, para ofrecerle la posibilidad de elegir entre la subsistencia del contrato a través del rechazo de hacer valer la condición estipulada, o la ineficacia del negocio por incumplimiento del evento-condición.

En cuanto a la condición suspensiva que consiste en el cumplimiento de un contrato, los efectos dependen de si las partes coinciden (una sola o ambas) o no con las partes del contrato condicionado. De un lado, en el caso en que las partes de ambos contratos son idénticas, sostenemos que el mecanismo de la condición es empleado para asegurar el cumplimiento de un negocio, de los intereses típicos de una relación contractual, es decir, la condición suspensiva cumple una función de garantía. Además, se nos presenta como trascendente determinar cuándo puede considerarse como cumplido un contrato, partiendo de la idea de que la satisfacción del interés del acreedor es la pieza clave para determinar el cumplimiento del contrato. En nuestra opinión, a partir del análisis del interés buscado por las partes al establecer esta condición, puede conducirnos a considerar cumplida la condición en determinados supuestos de cumplimiento defectuoso del previo contrato fijado como condición. O incluso en situaciones en las que la parte en beneficio de la cual se establece la condición decida no sujetar-

se a la regulación que determina la fijación de la condición. Y es que en casos concretos, el cumplimiento defectuoso puede satisfacer el interés del acreedor cuando este obtenga el resultado previsto en la reglamentación de intereses inicial. Y en cuanto a incumplimiento de deberes de accesorios, parece obvio que este no conllevaría el incumplimiento mismo de la condición. El análisis del incumplimiento del contrato que se establece como condición conduce hacia la relevancia de la determinación del tiempo de cumplimiento de la condición misma, que debería conectarse necesariamente con el plazo de tiempo fijado para la ejecución de las prestaciones del contrato que sirve como evento condicional. Por ello, en cada caso será imprescindible analizar las posibilidades de prórroga de ejecución de las prestaciones, y la consideración de si estas supondrían a su vez la prórroga del propio cumplimiento de la condición.

Por último, en nuestra opinión, en estos casos en los que las partes a través de la condición, por el juego de la autonomía de la voluntad, conectan dos contratos, debería descartarse la aplicación del régimen de los contratos conexos. La diferencia estriba en que ambos contratos conectados presentan un desarrollo comercial paralelo e independiente en cuanto a las consecuencias (uno en fase de ejecución y otro en fase de pendencia). La aplicación del régimen de los contratos conexos conllevaría idéntico remedio resolutorio para ambas relaciones contractuales. Pero esta solución es incompatible con el mecanismo de la condición que se caracteriza por un régimen específico propio, sin impedir el desarrollo paralelo y autónomo de cada iter contractual.

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ VIGARAY, en *Comentario del Código Civil*, Comentarios a los arts. 1113 a 1119, dir. PAZ-ARES, BERCOVITZ, DÍEZ-PICAZO, SALVADOR CODERCH, vol. II, Ministerio de Justicia, Madrid 1991.
- ARIJA SOUTULLO, *Los efectos de las obligaciones sometidas a condición suspensiva*, edit. Comares, Granada 2000.
- BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, «En torno a la condición potestativa», *Revista de Derecho Privado*, 1963.
- BERNAD MAINAR, «A propósito de una pretendida teoría general de los contratos conexos», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 720, 2012.
- BLASCO GASCÓ, *Cumplimiento del contrato y condición suspensiva*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 1991.
- CAÑIZARES LASO, «Condición potestativa, cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes y derechos potestativos», *Indret*, octubre 2017.
- *La caducidad de los derechos y acciones*, edit. Civitas, Madrid 2000.

- CLEMENTE MEORO, *Código Civil Comentado*, Comentario al artículo 1115, dir. CAÑIZARES LASO, DE PABLO CONTRERAS, ORDUÑA MORENO, VALPUESTA FERNÁNDEZ, Vol. III, edit. Civitas, 2011.
- DE CASTRO Y BRAVO, *El negocio jurídico*, edit. Civitas, Madrid 1985.
- DELGADO ECHEVERRÍA, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, art. 1300 y ss, Tomo XVII, vol. 2.º, edit. Revista de Derecho Privado (Eder-sa) Madrid 1981.
- DÍEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, edit. Civitas, Madrid, Vol. II, Sexta edición.
- *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, edit. Civitas, Madrid, Vol. I, Cuarta edición.
- «Condiciones y otros sucesos futuros e inciertos», en *Estudios de Derecho de Obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, Tomo I, edit. La Ley 2006.
- «El tiempo de cumplimiento de la condición y la duración máxima de la fase de «condictio pendens», *Estudios de Derecho Civil en honor del profesor Castan Tobeñas*, Vol. III, edit. Eunsa, Pamplona, 1969.
- en *Comentario del Código Civil*, Comentario al art. 125619», dir. PAZ-ARES, BERCOVITZ, DIEZ-PICAZO, SALVADOR CODERCH, vol. II, Ministerio de Justicia, Madrid 1991.
- FUENTESECA FERNÁNDEZ, *La condición potestativa*, edit. Dyckinson, Madrid, 1999.
- INFANTE RUÍZ, en *Comentarios al Código Civil*, comentarios de los arts. 1113 a 1119, dir. DOMINGUEZ LUELMO, edit. Lex Nova, Madrid 2010.
- LACRUZ BERDEJO, Rivero Hernández, *Elementos de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones*, Tomo II, Vol. Primero, dir. LACRUZ BERDEJO, cuarta edic. revisada por RIVERO HERNÁNDEZ, edit. Dyckinson 2007.
- LÓPEZ FRÍAS, *Los contratos conexos. Estudio de supuestos concretos y ensayos de una construcción doctrinal*, edit. Bosch, Barcelona 1994.
- LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, *La nulidad contractual. Consecuencias*, eit. Tirant lo Blanch, Valencia 1995.
- MARÍN LÓPEZ, *Crédito al consumo y contratos vinculados. Estudio jurisprudencial*, Edit. Thompson-Aranzadi, 2010.
- «El crédito al consumo y el crédito hipotecario, regulación de la Unión Europea y tratamiento en el derecho español», en *La revisión de las normas europeas y nacionales de protección de los consumidores*, dir. CÁMARA LAPUENTE, coord.. ARROYO AMAYUELAS, Edit. Thompson-Civitas, Navarra 2012.
- MIQUEL GONZÁLEZ, «Condición, obligación y garantía», en *Estudios Jurídicos en Homenaje a Vicente L. Montes Penadés*, Tomo II, edit. Tirant, Valencia 2011.
- MIQUEL GONZÁLEZ, *Enciclopedia Jurídica Básica*, Voz «Anulabilidad», Tomo I.
- MONTÉS PENADÉS, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, Comentario al art. 1114, Tomo XV, vol. I, Madrid 1989.
- SABORIDO SÁNCHEZ, *La causa ilícita: delimitación y efectos*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia 2005.
- TATARANO, *Incertezza, autonomia privata e modello condizionali*, Napoles 1976.

