

Condición Suspensiva

Como cláusula utilizada en contratos sujetos a previo permiso o autorización administrativa.

Por el Lic. Lorenzo García García

El tema me ha sido motivado después o digamos, durante la lectura del trabajo publicado por la “Asociación Nacional Civil, en el Numero 92 Noventa y dos de la revista de Derecho Notarial, correspondiente al mes de Junio de 1985, de un Notario de Madrid, España, el señor Don Roberto Blanquer Uberos, Intitulado “Nuevos Esquemas Contractuales”. Se puede consultar en el capitulo denominado, Novedades en los Esquemas Contractuales, bajo el rubro “El Contrato como hecho concluyente”, subrubro, Formulación progresiva del Contrato, tema: **SUSPENSIÓN HASTA LA OBTENCIÓN DE AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.**

La institución de la “Condición” para la celebración de los contratos merece nuestra aceptación incondicional, por todos los beneficios prácticos que reporta, desde cualquier punto jurídico o económico que se la considere, tanto “resolutoria” como “suspensiva”. Desde este último aspecto, nos da la oportunidad de proyectar y concertar “todos” los actos jurídicos, contratos o negocios jurídicos, así llamados por la escuela alemana, los actores jurídicos complejos, dejándolos totalmente pendientes en todos sus efectos, para cuando el evento que ha de realizarse y constituye la condición, surta todos sus efectos legales, naciendo entonces, los derechos y obligaciones, de los actos, contratos o negocios jurídicos proyectados y convenidos, sugiriendo a al vida y efectividad precisamente con la realización de evento supuesto y previsto.

“Resolutoria”, es aquella “condición que requiere el cumplimiento de un evento cuya realización desvanece, hace desaparecer todos los efectos del contrato; hasta su realización, existieron derechos y obligaciones, ahora ya no existen si no derechos de acción para exigir la cesación o termino de sus efectos.

Contrariamente, la condición Suspensiva, es aquella que hace lo que el “soplo” en la nariz de Adán, surge la vida al realizarse el evento en que se hace consistir la condición; el Contrato nace, los derechos y las obligaciones surgen y son exigibles todos o todas las que dependían del Contrato celebrado para que viva al realizarse el evento.

Ahora bien, el uso de esta condición suspensiva viene a resultar o mejor dicho, a evidenciar un abuso de la Institución Jurídica que constituye, cuando se utiliza para celebrar un contrato que no se puede celebrar cuando para su celebración se requiere la obtención de un permiso o autorización Administrativas previas, previas a su celebración ¿Por qué? Porque, dice nuestro Autor, las partes utilizan la condición suspensiva como medio de armonizar la circunstancia de llegar a un acuerdo de voluntades contractual con la existencia de una legislación, normalmente de intervención administrativa en el tráfico o

con la necesidad de una aprobación administrativa como requisito para la regularidad del contrato contemplado.

Continuando con nuestro Autor, señala que sin ánimos de contracción doctrinal o teórica, señala el concepto de regularidad contractual como diverso de las clásicas tesis de validez-nulidad y de eficacia-ineficacia. La antítesis regularidad-irregularidad puede afectar a la validez o a la eficacia del contrato o puede no afectar a ninguna de esas facetas del contrato y si a su cumplimiento (perdóneme, pero ha transcrito textualmente las palabras del Autor). ¿Qué del nacimiento de obligaciones accesorias o complementarias? ¿Qué con las consecuencias de sinalgama de las obligaciones de las partes? ¿Cómo van a funcionar? En efecto, como todos sabemos, en los contratos bilaterales puede haber derechos y obligaciones recíprocas; en ellos se puede resultar simultáneamente, a la vez, acreedor y deudor ¿Qué sucederá cuando las partes que han querido armonizar su interés o deseo de contratar y su contrato ya no está surtiendo efectos, como: entrega de cosas o bienes en los que se hagan mejoras o cambios y precios o dineros que se inviertan y no puedan recuperarse o readquirirse fácilmente?

Los Notarios Públicos, en México, en nuestro estado de Jalisco, Protestamos cumplir la constitución y todas las leyes que de ella emanan. La Ley Reglamentaria del Artículo 27 Veintisiete Constitucional, Fracción I primera de este último, previene que la Constitución de Sociedades Mercantiles y sus Reformas, la adquisición de Derechos Reales por estas o por Extranjeros, que, requiere la opinión y hasta el Permiso de la Comisión Nacional de Inversión y el Registro de dicha Inversión.

No debe preocuparnos tanto el resultado de un Juicio que versara sobre un contrato celebrado bajo condición suspensiva y la sentencia correspondiente, como el hecho de que en realidad, en nuestro medio se está celebrando un contrato antijurídico. En efecto, constantemente llegan a nuestras manos Testimonios que contienen contratos de Fideicomiso, bajo condición suspensiva, hemos podido ver en alguna ocasión Sociedades sujetas a condición Suspensiva, cuya condición es en todos estos casos la obtención del Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que los adquirentes, adquieran, pero en la práctica se trata como nuestro Autor lo señala de Ejecutar esos contratos desde su celebración, dándoles eficacia desde luego, o sea, entregando los bienes materias de ellos y el precio correspondiente, prácticamente el contrato queda terminado desde la firma de la Escritura.

Los notarios debemos recordar que en México no se puede celebrar un contrato con esa condición suspensiva a que nos venimos refiriendo por prohibición expresa del Artículo 27 Veintisiete Constitucional y de la Ley Reglamentaria de su Fracción I primera, por lo que nos permitimos recomendar a nuestros compañeros, Notarios no autorizarlos, ni aun en el supuesto de que de que no se ejecutaran sino hasta la obtención del Permiso, basándonos en dicha prohibición constitucional.

Con nuestro Autor, me temo que la sentencia sobre problemas entre las partes derivados de un contrato de los que hemos venido señalando, como tiene que estudiar la verdad jurídica y la intención de las partes, que era ejecutar desde luego el contrato, la

condición realmente vendría a ser resultaría y en ese sentido resolvería el Juez con las consecuencias lógicas correspondientes.