

Cláusula resolutoria
y control del incumplimiento

BEATRIZ GREGORACI

PRÓLOGO DE: FERNANDO PANTALEÓN



CLÁUSULA RESOLUTORIA
Y CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO

CLÁUSULA RESOLUTORIA Y CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO

BEATRIZ GREGORACI



AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
MADRID, 2015

Primera edición: noviembre de 2015



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

Este trabajo se enmarca en el Proyecto de Investigación DER 2014-53972, dirigido por los profesores Fenoy Picón y Morales Moreno y financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad

© Beatriz Gregoraci
© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

NIPO: 007-15-162-5
ISBN: 978-84-340-2262-1
Depósito legal: M-35832-2015

IMPRENTA NACIONAL DE LA AGENCIA ESTATAL
BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

*A mis dos tesoros: Angela y Chiara
Y a quien cada día los redescubre conmigo: Luis*

AGRADECIMIENTOS

Un trabajo de investigación son infinitas horas de estudio, de reflexión y de exploración de ideas. Son semanas y meses de frustración; e instantes de pura alegría. No es solo una hipótesis de partida, una tesis y una demostración, sino una parte de la vida del investigador.

En esta parte de mi vida me han acompañado mis padres, mi hermana, mi marido. Y mis hijas. Mis amigos de siempre y mis amigos de ahora, que ya son como de siempre. Antonio-Manuel Morales, Fernando Pantaleón, Nieves Fenoy; y su inmensa generosidad intelectual.

A todos ellos, gracias.

ÍNDICE

	Páginas
Prólogo	13
Delimitación del objeto de estudio	27
Capítulo I. <i>La cláusula resolutoria expresa negociada: el respeto a la autonomía de la voluntad</i>	33
1.1 En la jurisprudencia	34
1.1.1. Inaplicación del artículo 1124 CC a la cláusula resolutoria expresa	35
1.1.2. Obligación esencial por pacto	41
1.2 En la doctrina	45
1.2.1 Mayoritaria	45
1.2.2 Minoritaria	49
1.3 Los límites a la autonomía de la voluntad	52
Capítulo II. <i>Un elemento distorsionador: el artículo 1504 CC y su jurisprudencia</i>	55
2.1 El artículo 1504 CC	58
2.1.1 La <i>ratio legis</i> del artículo 1504 CC: su razón histórica ...	58
2.1.2 El supuesto de hecho: el problema de la ampliación de su ámbito objetivo de aplicación	69
2.2 La jurisprudencia integradora del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC	73

	Páginas
2.2.1 Consideraciones previas de carácter metodológico	78
2.2.2 Abuso de derecho y ejercicio de la facultad resolutoria contrario a la buena fe.....	85
2.2.3 Inexistencia de incumplimiento de la obligación de pago del precio.....	94
2.2.4 Aplicación del remedio de la suspensión del cumplimiento de la propia prestación.....	100
2.2.5 Falta del requerimiento formal del artículo 1504 CC	102
Capítulo III. <i>Las cláusulas predisuestas: el control de contenido específico</i>	105
3.1 La posible inclusión en las listas de los artículos 85 a 90 TRLGDCU ..	108
3.2 El Derecho dispositivo y la buena fe.....	110
Conclusiones	117
Anexo I. SSTS sobre la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC en las que no había cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado	121
Anexo II. SSTS sobre la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC en las que había cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado y se declara la resolución	127
Anexo III. SSTS sobre la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC en las que había cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado y no se declara la resolución	177
Bibliografía	179

PRÓLOGO

I

Imaginemos que, en el marco de una reunión de directores de asesoría jurídica interna de varias grandes empresas, un Profesor de Derecho Civil invitado viniera a plantear la cuestión que constituye el objeto principal de la monografía que, por delicadeza de su autora, la Profesora Beatriz GREGORACI, tengo el honor de prologar:

En los contratos sinalagmáticos, ¿pueden las partes pactar, válida y eficazmente, que determinados incumplimientos de las obligaciones contraídas justificarán la resolución del contrato por la parte no incumplidora, aun cuando no constituyan incumplimientos objetivamente graves o esenciales: que frustren la finalidad económica propia del tipo de contrato sinalagmático del que se trate? ¿O ha de sostenerse, por el contrario, que no cabe reconocer a la autonomía privada el alcance de privar al Juez que hubiere de pronunciarse sobre la conformidad, o no, a Derecho de la resolución del contrato de la potestad, que imperativamente mantendría, de valorar a dicho efecto la esencialidad o gravedad objetiva del incumplimiento pretendidamente resolutorio?

Tengo por seguro que las respuestas que tal Profesor recibiría se dividirían entre las de los que afirmarían, derechamente, que la fundamental libertad que el artículo 1255 del Código Civil reconoce a los contratantes tiene, sin duda, el alcance en cuestión; y las de los que querrían saber, antes, si se trata de una pregunta-trampa que oculta los casos de contratación con condiciones generales, o regida por especiales normas imperativas de protección de los consumidores o los trabajadores. Y que, aclarado por aquél que su pregunta no contempla esos casos excepcionales, todos sus imaginarios interlocutores vendrían ya a coincidir en la respuesta afirmativa; o casi todos, si acaso hubiese

alguno irremediablemente convencido de que los Profesores de Derecho no pueden resistir la tentación de emboscar celadas en los interrogantes que dirigen a quienes no tienen el alto privilegio de serlo.

Y cabe imaginar qué opinarían tales interlocutores si, seguidamente, nuestro Profesor les informase de que ciertos colegas suyos, no sólo han manifestado su preferencia por la posición contraria, sino que alguno ha llegado a tachar de «equivocada» y «absurda» la doctrina de recientes sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo que, como ya habían hecho otras anteriores, reconocen con claridad meridiana a la autonomía de las partes el alcance de establecer que determinado incumplimiento del contrato será causa de resolución del mismo, con fuerza de ley entre ellas: excluyendo la valoración judicial de la esencialidad o gravedad objetiva de ese incumplimiento. En lo que sigue, vamos a denominar «*Jurisprudencia A*» a dicha línea jurisprudencial.

Ahora bien, si el autor de este prólogo aconsejó a la Profesora GREGORACI que dedicase sus excelentes y bien probadas cualidades investigadoras a la cuestión arriba descrita, no fue para que entrara en polémica sobre lo que –salvo por influjo de una irresistible compulsión hacia lo improbable– debería ser evidente; sino para que dilucidase cómo pudo aparecer, y coexistir con la referida *Jurisprudencia A*, otra con pronunciamientos del siguiente tenor: «*Los artículos 1124 y 1504 del Código Civil no se excluyen entre sí, sino que se complementan, en el sentido de que la regla que con carácter general para toda clase de obligaciones recíprocas contiene el primero, se aplica de modo específico al segundo cuando se trata de un contrato de compraventa de bienes inmuebles*». Ello conlleva que, «*para el éxito de la acción resolutoria regulada en el artículo 1504, hayan de concurrir los requisitos que, para ejercicio de la del 1124, considera indispensables la jurisprudencia*». Y, en consecuencia, «*la aplicación de la facultad resolutoria del artículo 1504 del Código, en el especial supuesto de venta de inmuebles, como la genérica del 1124 del mismo cuerpo legal, requiere, no un simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el denunciado como incumplidor, sino que se dé un impago prolongado, duradero, injustificado o quede frustrado el fin económico-jurídico que el contrato de compraventa implica y las legítimas aspiraciones del vendedor*». En lo que sigue, denominaremos «*Jurisprudencia B*» a esta doctrina jurisprudencial.

Y es que se comprende con facilidad que esa *Jurisprudencia B* resultaría absolutamente contradictoria con la llamada *Jurisprudencia A*, si la Sala Primera del Tribunal Supremo hubiese establecido aquélla **partiendo de la base de que el artículo 1504 del Código Civil regula los efectos de cierta cláusula resolutoria**: la cláusula por la que las partes de una compraventa de un bien

inmueble estipulan que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato. Porque, efectivamente, no hay explicación razonable alguna para mantener la *Jurisprudencia B* para dicha cláusula resolutoria, y mantener a la vez la *Jurisprudencia A* para las demás cláusulas del mismo tipo. Ante todo, para las que, también en compraventas de bienes inmuebles, atribuyan igual potencia resolutoria al incumplimiento por el comprador de una obligación distinta de la de pagar el precio; o al incumplimiento por el vendedor de su obligación de entregar el inmueble en el tiempo convenido, u otra cualquiera de sus obligaciones contractuales. Y, con carácter general, para las cláusulas que establezcan, en contratos sinalagmáticos que no sean compraventas de inmuebles, su resolución de pleno derecho por incumplimientos contractuales determinados.

Ahora bien –como la monografía de la Profesora GREGORACI nos enseña–, ocurrió que la *Jurisprudencia B* fue establecida por la Sala Primera del Tribunal Supremo **partiendo de la base** –sostenida también por la doctrina mayoritaria, aunque con los contradictores más autorizados (los Profesores L. DÍEZ-PICAZO y V. L. MONTÉS)– **de que el artículo 1504 del Código Civil regula la resolución**, por falta de pago del precio, **de todo contrato de compraventa de bien inmueble**. Y, partiendo de ese **grave error**, puede comprenderse que surgiera la *Jurisprudencia B*: evidentemente, nada más razonable que, **de carecer el contrato de cláusula resolutoria** para tal incumplimiento, su resolución por falta de pago del precio se rija por lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil, conforme a la interpretación dada al mismo por la jurisprudencia. Es más: lo difícil de entender es que, **en ese caso**, no se rija **sólo e íntegramente** por lo dispuesto en el artículo 1124.

Idea, ésta, que me lleva a exponer la que considero interpretación correcta del artículo 1504 del Código Civil; que, como se verá, coincide con la que B. GREGORACI preconiza en la obra prologada, salvo en detalles de importancia menor para su tesis central.

II

Y comenzaré diciendo, en aras de la claridad de lo que sigue, que comparto sin reserva la opinión jurisprudencial y doctrinal dominante de que el «requerimiento» del que nos habla el artículo examinado no es, en propiedad, un requerimiento de pago –destinado a que el comprador satisfaga el precio, enervando de ese modo la facultad resolutoria del vendedor–, sino un «requer-

rimiento resolutorio»: la notificación por el vendedor al comprador de que efectivamente ejercita dicha facultad y resuelve así el contrato. Por eso, cabalmente, el comprador sólo puede pagar «*interin no haya sido requerido*»: no después¹. La moderna propuesta de algunos autores de entender ese «*requerimiento*» como requerimiento de pago, con el objetivo de dotar de soporte normativo a la figura del *Nachfrist*, suscita ciertamente mi simpatía, pues ya en el año 1993 dejé escrito que la considero «*la más valiosa contribución de la ciencia jurídica alemana al Derecho del incumplimiento*». Pero no puede encajarse en la única interpretación global del artículo 1.504 del Código Civil que considero acertada y sigo exponiendo a continuación.²

Como ya he anticipado, me parece gravemente errónea la tesis –cada vez más puesta en cuestión, con buen criterio, en recientes aportaciones sobre el precepto– de que el mismo es aplicable a todas las compraventas de bienes inmuebles con precio aplazado, contengan, o no, una cláusula de resolución de pleno derecho de la venta por falta de pago del precio en el tiempo convenido. No negaré que dicha tesis parece la más fiel al significado gramatical de las palabras «*En la venta de bienes inmuebles, aun cuando...*». Pero resulta refutada por un argumento sistemático, que convence de que el redactor del artículo no se percató de que, al iniciarlo con «*En la venta de bienes inmuebles*», en vez de con «*Aun cuando*» –o «*Aunque*» (cf. artículo 1433 del Proyecto de 1851)–, debía escribir a continuación un mero «*cuando*»; que habría sido, por cierto, lo más correcto, pues, que la resolución tenga lugar «*de pleno derecho*» (*ope legis*), no significa ni tiene por qué implicar que tenga lugar automáticamente (*ipso facto*, por el hecho mismo del incumplimiento): sin necesidad de «*requerimiento*» resolutorio. La resolución «*de pleno derecho*» era, en el Código, lo opuesto a la resolución *ope judicis* del artículo 1124.

¹ Es verdad que tanto en el artículo 1656 del Código Civil francés, como en el artículo 1433 del Proyecto de 1851, se hablaba de un requerimiento que pusiera al comprador en mora; pero –me parece claro–, no porque dicho requerimiento tuviese por finalidad que el comprador pagara el precio, sino porque se asumía como regla general que, sin la puesta en mora del deudor, no había verdadero incumplimiento. Salvo que se hubiese pactado expresamente la mora automática: véase el comentario de GARCÍA GOYENA al referido artículo 1433 (remisión al artículo 1007.1.º); y los comentarios al artículo 1656 de los mejores exégetas del *Code Napoléon* dejaban claro que las partes podían pactar, de forma expresa, que no fuera necesario «*requerimiento*» al comprador para que se produjera –en tal caso automáticamente, al expirar el término convenido para el pago del precio– la resolución de pleno derecho de la compraventa.

² Sí quiero manifestar que, a la confiada espera de una reforma general del Derecho del incumplimiento contractual conforme a la «*Propuesta para la Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos*», la jurisprudencia puede fácilmente instaurar, en la práctica, la figura del *Nachfrist*: dejando bien sentado que, si no se le hubiera concedido al incumplidor, no considerará, como regla, resolutorio un retraso en el cumplimiento (o, incluso, un cumplimiento defectuoso subsanable); salvo que imponga considerarlo tal –claro está– una norma legal específica o un pacto expreso de los contratantes. Y hay ya sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo que apuntan atinadamente en esa dirección.

El anunciado argumento sistemático, que considero decisivo, es el siguiente:

Resulta indudable que **el artículo 1504 del Código Civil quiere excluir la aplicación del artículo 1124, párrafo tercero, del mismo cuerpo legal** (ésta es –nótese– la evidencia más potente contra la afirmación básica de la *Jurisprudencia B* de que ambos artículos «*no se excluyen entre sí, sino que se complementan*»). Y la única justificación razonable para esa exclusión es la siguiente: **el artículo 1124. III** –cuyo significado originario era, con seguridad, que la resolución se producía por la sentencia (constitutiva) del Tribunal que valoraba la entidad y las circunstancias del incumplimiento y, concurriendo causas justificadas, podía «*señalar plazo*»; y que cabía cumplir hasta ese momento, y evitar así la resolución, salvo que el Tribunal estimase el cumplimiento excesivamente tardío– **es una norma de Derecho dispositivo; y las partes, en ejercicio de su autonomía privada (artículo 1255 del Código Civil), han establecido que la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho por falta de pago del precio en el tiempo convenido.**

En efecto, ¿qué, si no el haberse pactado tal cláusula resolutoria, podría justificar que lo dispuesto en el artículo 1124. III no sea aplicable a la resolución por falta de pago del precio en las compraventas de bienes inmuebles, y que sí lo sea (no existiendo cláusula resolutoria en contrario, o una norma legal como, por ejemplo, la del artículo 1505 del Código Civil) a la resolución por falta de entrega del inmueble vendido, o por cualquier otro incumplimiento de cualquier tipo de contrato sinalagmático, tenga éste, o no, por objeto un bien inmueble?

Y no se me aduzca, en contrario, la manida ocurrencia de que la frase final del artículo 1.504, «*el Juez no podrá concederle nuevo término*», sería una suerte de compensación para el vendedor por el pretendido «privilegio» otorgado al comprador de poder pagar el precio «*aun después de haber expirado el término*», evitando así la resolución. Pues no hay tal privilegio, en comparación con el artículo 1124. III, y el vendedor tiene en su mano no dejar al comprador tiempo alguno para utilizarlo. En efecto:

(i) Conforme al artículo 1124. III, en su significado originario, el comprador podía pagar aun después de haber expirado el término, y evitar así la resolución, como regla hasta el que Tribunal la decretase. E incluso admitida hoy, en general, por la jurisprudencia la llamada «resolución extrajudicial» –*rectius*: mediante declaración unilateral recepticia–, el comprador puede pagar, evitando la resolución, como regla hasta que recibe la declaración del vendedor de ejercicio de su facultad resolutoria.

(ii) Realizado por el vendedor el «*requerimiento*», esto es, notificada al comprador su decisión de resolver, éste ya no podrá enervar la resolución pagando. Y es obvio que el vendedor puede realizarlo inmediatamente de expirar el término pactado para el pago del precio. Y algunas sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo han admitido, incluso, «requerimientos resolutorios» practicados antes de la llegada de ese término.

Dando un paso más en la exégesis del artículo 1504, lo más natural es entender que las partes, al establecer la cláusula resolutoria que en él se contempla, quisieron que ésta funcionase en interés del vendedor: no, que el comprador, sencillamente no pagando el precio en el tiempo convenido, pudiera provocar la resolución de una venta que ya no le interesase mantener. Y en consecuencia, el vendedor podrá optar por no resolver el contrato y exigir el pago del precio.³ Pero con la matización que seguirá.

Considero, en fin, que, si el legislador permite al comprador pagar «*interin no haya sido requerido*», no es porque quiera atribuir imperativamente al comprador moroso dicha posibilidad de evitar la resolución: sólo presume o interpreta –con buen sentido– que fue esa la voluntad de las partes. Y, quizás también, no quiere que el vendedor pueda tener el contrato por resuelto (negarse a recibir el precio, disponer del bien inmueble vendido) hasta que, mediante la notificación al comprador de su decisión de valerse de la cláusula resolutoria, haya dado a éste la certidumbre de que ya no tendrá que pagar el precio. Por eso sostengo que el artículo 1504 no prohíbe pactar, de forma expresa, que la resolución de la compraventa tendrá lugar de pleno derecho y sin necesidad de «*requerimiento*» al comprador: automáticamente, al expirar el término convenido para el pago del precio⁴; pues el establecimiento de tal pacto expreso da ya al comprador la certeza de que el vendedor no podrá, expirado aquel término, exigirle el pago.⁵

Se notará que discrepo de la muy extendida opinión doctrinal –compartida, al parecer, por B. GREGORACI– que atribuye a la expresión «*de pleno derecho*» del artículo analizado el significado de «automáticamente», y mantiene

³ Así fue para la «*lex commissoria*», cuando menos desde el Derecho romano postclásico, y en el Derecho histórico español. Y, sin duda en dicho sentido, escribió García Goyena, al comentar el artículo 1433 del Proyecto de 1851, que: «*La condición resolutoria expresa no debe ser menos favorecida que la implícita del artículo 1042*»; cuyo párrafo segundo comenzaba igual que el del artículo 1124 del Código Civil.

⁴ Así lo sostuvieron ya, como avancé en la nota 1, los mejores exégetas para el artículo 1656 del Código Civil francés, sobre la base de que dicho precepto se limita a interpretar la voluntad de las partes.

⁵ Si la falta de pago del precio en el tiempo convenido hubiera sido imputable al comprador, el vendedor podrá exigirle la indemnización de los daños y perjuicios que la resolución le haya, en su caso, causado; en la medida de su interés contractual positivo, pero descontando el valor actual del inmueble vendido, cuya propiedad mantiene o recupera el vendedor por efecto de la resolución automática.

que fue finalidad del precepto excluir imperativamente la automaticidad de la resolución. Yo creo seguro que el legislador de 1889 utilizó esa expresión en el sentido de que la resolución tendrá lugar sin necesidad de que el vendedor reclame a un Tribunal que la decrete ni de que medie al efecto una valoración o apreciación judicial de la entidad y circunstancias de la falta de pago; y no veo que el artículo 1504 persiga imperativamente garantizar al comprador moroso la posibilidad de evitar la resolución, pagando el precio, «*ínterin no haya sido requerido*». A lo más, la de hacerlo si y mientras el vendedor pueda optar por exigirle el pago.⁶

Por todo lo expuesto, hay que concluir que la interpretación correcta del artículo 1504 del Código Civil es entenderlo como sigue:

«*En la venta de bienes inmuebles, [...] cuando [a fin de excluir lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1124 CC] se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, [podrá el vendedor escoger entre exigir el pago o la resolución de la venta y] el comprador podrá pagar [enervando así la facultad del vendedor de resolver el contrato], aun después de haber expirado el término, ínterin no haya sido requerido (i. e., notificado de la decisión de resolver del vendedor) judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, [la venta quedará resuelta y] el Juez no podrá concederle nuevo término.*

[Si se hubiera estipulado expresamente que la resolución del contrato tendrá lugar de pleno derecho y sin necesidad de notificación al comprador, la venta quedará resuelta al expirar el término convenido para el pago del precio]».

III

Llegados a ese punto, no sorprenderá al lector que afirme que, para demostrar la tesis básica de la monografía que me honro en presentarle —la tesis

⁶ A lo más —digo—, porque ni siquiera me parece seguro que esté prohibido en nuestro Derecho un pacto expreso en el sentido de que la falta de pago del precio en el tiempo convenido permitirá al vendedor: o tener la compraventa por resuelta sin necesidad de notificación al comprador, o exigir a éste el pago del precio. Ahora bien, de considerarse tal pacto lícito (pese a provocar inseguridad acerca de quién sería el propietario del inmueble vendido, y ya entregado, tras la falta de pago del precio), sin duda impondría al vendedor el deber de buena fe de devolver/rechazar con celeridad un pago/ofrecimiento de pago tardío del comprador que aquél no quisiera ya aceptar, quedando así el contrato definitivamente resuelto. O quizás, aun más, el deber de buena fe de exigir con celeridad el pago del precio, si esto fuera lo que el vendedor prefiriese, so pena de perder la facultad de optar por esa alternativa (*cf.* artículo 1457 del Código Civil italiano).

que se infiere de la aquí llamada *Jurisprudencia A*–, **lo crucial no es lo que el artículo 1504 del Código Civil dice, sino lo que implícita, pero indudablemente, presupone**; a saber: que **la fundamental libertad que el artículo 1255 del propio Código reconoce a los contratantes permite a éstos privar al Juez de la potestad –que el artículo 1124. III del mismo cuerpo legal le atribuye– de valorar si un determinado incumplimiento de un contrato sinalagmático justifica, o no, la resolución (inmediata) del contrato incumplido**. Idea clave, ésa, que, cabalmente por ser concreción del principio general de autonomía privada, **debe valer, salvo norma imperativa en contrario, para cualquier clase de contrato sinalagmático y de incumplimiento determinado del mismo**: no hay razón, esto es, para restringir su alcance a las compraventas de bienes inmuebles y al incumplimiento consistente en la falta de pago del precio en el tiempo convenido.

El autor que ha criticado con mayor dureza la *Jurisprudencia A* –el más radical defensor de la «imperativa esencialidad» de los incumplimientos resolutorios– ha escrito que *«el art. 1504 CC muestra clamorosamente que ni tan siquiera pactando que el impago del precio (obligación esencial) actúa como condición resolutoria basta para preconstituir en todo caso aquel incumplimiento como esencial»*. La Profesora GREGORACI demuestra que, interpretado dicho artículo a la luz de sus antecedentes legislativos y atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad –no como lo ha hecho la *Jurisprudencia B*–, la afirmación arriba citada es un clamoroso disparate. Y espero que lo expuesto en este prólogo contribuya también a convencer al lector de que, efectivamente, así es: **no hay la más mínima contradicción entre la *Jurisprudencia A* y el artículo 1504; antes bien, éste presupone la idea clave en la que aquélla se asienta**.

Cuestión distinta es que ese artículo merezca ser conservado. Seguramente, se ganaría con su derogación. Ante todo, porque su malhadado tenor literal ha logrado confundir ya a demasiados durante demasiado tiempo. Y no se encuentra, además, justificación razonable para exigir que el «requerimiento resolutorio» se realice *«judicialmente o por acta notarial»*, una vez que constante jurisprudencia ha admitido, con carácter general, la resolución mediante declaración unilateral recepticia **no formal**. Ni siquiera, para la compraventa y demás contratos sinalagmáticos de disposición de bienes inmuebles, puesto que no son, en nuestro Derecho, negocios jurídicos formales: la transmisión de la propiedad a título oneroso no requiere, en nuestro Derecho, forma *ad solemnitatem* alguna. Pero, vista la doctrina sentada en la materia por la Sentencia 315/2011, de 4 de julio, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, reiterada en otras posteriores, es altamente improbable que esa Excma.

Sala vuelva *motu proprio* a admitir –como lo admitió en sentencias anteriores– «requerimientos resolutorios» hechos por telegrama o burofax; a pesar de que la misma Sala ha negado reiteradamente que el precepto sea aplicable a contratos de disposición de inmuebles distintos de la compraventa.

Si se decidiera derogar el artículo 1504, podría ser sustituido –de estimarlo necesario– por uno más general, como el artículo 1456 del Código Civil italiano, que, con la rúbrica «*Clausola risolutiva espressa*», dispone: «*I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva*». ⁷ Y si a la vez se reflejase en la letra de la ley la jurisprudencia que ha admitido como regla la resolución mediante declaración unilateral recepticia, resultaría ya palmario que el significado de la expresión «*de (pleno) derecho*» es el que ha tenido y tiene, desde el establecimiento de la referida jurisprudencia, en el artículo 1504: que los Tribunales no podrán declarar que la resolución del contrato no se verificó por razón de la objetiva levedad o falta de esencialidad del incumplimiento –previsto en la cláusula resolutoria– acaecido. ⁸

IV

Pero lo que ciertamente procede es que, sin esperar a esa eventual derogación, la Sala Primera del Tribunal Supremo abandone con claridad, lo antes posible, la aquí llamada *Jurisprudencia B*. Porque esa Excma. Sala no debería seguir dando la impresión de que mantiene dos posiciones antagónicas acerca del alcance de la autonomía privada para dotar de fuerza resolutoria a determinados incumplimientos contractuales, aunque no sean objetivamente graves o esenciales: una (negativa) para la falta de pago del precio en el tiempo convenido en las compraventas de bienes inmuebles, y otra (afirmativa) para

⁷ A lo que cabría añadir: «*salvo que los contratantes hayan convenido expresamente que la resolución se verifique en el momento en que acaezca el incumplimiento previsto en la cláusula resolutoria*».

⁸ Todavía más claramente merece ser derogado el artículo 1505 del Código Civil, aun prescindiendo de la polémica cuestión de si la resolución de pleno derecho que prevé, «*en interés del vendedor*», requiere, o no, que éste notifique al comprador su decisión de resolver. Y es que, a falta de cláusula resolutoria para el supuesto que dicho precepto contempla (y su tenor no permite sostener que la asume expresamente pactada), resulta desafortunadamente favorable al vendedor: a todas luces, cuando el bien mueble vendido no sea una mercadería; y aunque lo sea, *cf.* artículo 332. I del Código de Comercio («*sin justa causa*»). En fin, si la respuesta a la polémica cuestión arriba mencionada hubiera de ser negativa, se generarían para el vendedor los deberes de buena fe señalados en la nota 6.

incumplimientos de otras obligaciones en esas compraventas, y para cualesquiera incumplimientos determinados de contratos sinalagmáticos de cualquier otro tipo.

La Profesora GREGORACI ha llevado a cabo un análisis exhaustivo de las muy numerosas sentencias que han constituido la repetida *Jurisprudencia B*. Ha distinguido tres grupos de casos: aquellos, la inmensa mayoría, en los que no existía la cláusula resolutoria que el artículo 1504 contempla; aquellos en los que sí existía, y la Sala Primera del Tribunal Supremo declaró la resolución conforme a Derecho; y, en fin, aquéllos en que sí existía, y esa Excm. Sala rechazó la resolución del contrato por el vendedor. Y se ha centrado, naturalmente, en el tercero de dichos grupos de casos.

Su conclusión es que, en ninguna de las sentencias que decidieron casos de ese grupo, el rechazo de la resolución se basó, exclusivamente, en que la falta de pago del precio no revistiera la objetiva gravedad o esencialidad exigida por la jurisprudencia referente (sólo) al artículo 1124 para considerar un determinado incumplimiento causa bastante de resolución del contrato: o bien no habían concurrido los requisitos exigidos por el propio artículo 1504 (no existía falta de pago del precio anterior a un «requerimiento resolutorio» formal); o bien la falta de pago del precio había venido provocada por un incumplimiento anterior del vendedor, suficiente para fundar una *exceptio inadimplenti contractus* oponible por el comprador; o bien, otras circunstancias específicas del caso a decidir justificaban igualmente calificar de contrario a las exigencias de la buena fe el ejercicio por el vendedor de la facultad que le atribuía la cláusula resolutoria.

Y así las cosas, **la *Jurisprudencia B*, a más de errónea, se revela innecesaria: bastan los artículos 1504 y 7.1 del Código Civil para llegar a los mismos resultados.**

Lamentablemente, no le ha sido posible a la autora subdividir los casos de aquel tercer grupo según que la cláusula de resolución que el artículo 1.504 contempla fuera, o no, una condición general de la contratación predispuesta por un empresario –típicamente un promotor de viviendas– frente a un consumidor: un comprador de vivienda para su uso personal o familiar; pero constata, con tino, que la *Jurisprudencia B* funcionó como mecanismo oculto de control de contenido de condiciones generales abusivas, cuando aún no había legislación específica al efecto. **Hoy, dicha legislación existe.** Y la cláusula resolutoria contemplada por el artículo 1504, si predispuesta como condición general frente a un comprador consumidor, deberá normalmente considerarse abusiva; y más aún, si acompañada, como era y es muy frecuente, de la penalidad de la pérdida por el comprador, a favor del vendedor, de las cantidades ya

pagadas en concepto de precio del inmueble. Recomendamos, en fin, al lector las páginas dedicadas por B. GREGORACI a reflexionar sobre de qué modo –mediante la previsión de un *Nachfrist*– cabría evitar la nulidad, por abusivas, de las cláusulas resolutorias por incumplimientos contractuales no objetivamente graves o esenciales, establecidas como condiciones generales frente a consumidores eventualmente incurso en tales incumplimientos.

V

La minoría doctrinal opuesta a la aquí denominada *Jurisprudencia A* ha utilizado, junto a la norma del artículo 1504 del Código Civil interpretada conforme a la *Jurisprudencia B*, otras consideraciones de menor entidad, a las que quiero dedicar algún comentario.

«No tendría sentido –se ha argumentado– exigir requisitos sustanciales para el ejercicio de la facultad de resolver si las partes pudieran eludirlos mediante la entronización de la condición resolutoria expresa por impago como cláusula de estilo». No se comprende bien a qué se pretende aludir con las palabras «como cláusula de estilo», si suponemos, naturalmente, que no quieren emplearse en el sentido encubierto de «como condición general de la contratación». Por supuesto, una cláusula resolutoria de la que, a causa de su muy genérico tenor, no pueda llegarse al convencimiento de que se pactó con la finalidad de excluir, para incumplimiento o incumplimientos determinados, el requisito de su objetiva gravedad o esencialidad, no podrá servir para excluirlo. Y, bien sentado lo anterior, resulta obvio que el argumento arriba transcrito, o está presuponiendo, sin razón alguna, que dichos «requisitos sustanciales» son de Derecho imperativo, o revela una ignorancia crasa de la función que desempeña el Derecho dispositivo.

Cuando, a mediados de los años 80 del pasado siglo, el Profesor R. BERCOVITZ defendió la que vengo llamando *Jurisprudencia B*, lo hizo porque, entonces, servía para proteger a la parte contractual débil, los compradores de vivienda, frente a la parte contractual fuerte: las compañías promotoras vendedoras. Por el contrario, los Profesores que hoy critican la *Jurisprudencia A* le reprochan «salir en socorro» de compradores de vivienda que, tras el hundimiento del mercado inmobiliario, hacen valer cláusulas de resolución por falta de entrega de la vivienda (o la licencia de ocupación) en el plazo convenido, para realizar resoluciones que los referidos Profesores motejan de «oportunistas»: esos compradores –nos dicen– se aprovechan de pequeños retrasos de los

promotores para escapar de compras a precios que, pactados en pleno auge de la burbuja inmobiliaria, eran muy superiores a los de mercado, al tiempo de resolver, para viviendas de iguales características, que pueden volver a comprar a estos precios muy inferiores.

Mucho cabría responder a tales afirmaciones, incluso sin entrar en el espinoso terreno de señalar beneficiarios y culpables del inflado de esa famosa burbuja. Dejaré también de lado la consideración de cuánto retraso en la entrega de la vivienda debía soportar con paciencia el comprador que ya hubiera pagado buena parte del precio, cuando, un día sí y otro también, promotores inmobiliarios caían en concurso de acreedores. Diré sólo que ningún jurista autorizado ha sostenido jamás que la resolución de un contrato (por incumplimiento legal o convencionalmente bastante al efecto) resulte inadmisibles por el mero hecho de que permita al contratante cumplidor librarse del que ha venido a ser o a revelarse un mal negocio para él. Cuando sea así, el contratante cumplidor no podrá, si resuelve, pretender (además de la restitución de la prestación que en su caso ya hubiera realizado) indemnización alguna: tampoco, ciertamente, en la medida de su interés de confianza o interés contractual negativo. Pero tendrá derecho a resolver. Y tacharle de «oportunista» para negárselo, no es más que retórica insidiosa digna de tan deplorable causa.

En fin, sin duda cabe imaginar supuestos de ejercicio de facultad resolutoria contrario a las exigencias de la buena fe por parte de compradores de vivienda: el caso decidido por la Sentencia 237/2015, de 30 de abril, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, nos brinda un claro ejemplo. Pero dicha Sentencia demuestra también ejemplarmente que esa Excma. Sala no va a aplicar la *Jurisprudencia A* en contradicción con lo prescrito por el artículo 7.1 del Código Civil. Ni siquiera, a instancia de la parte contractual débil que haya pretendido hacer valer, contra las exigencias de la buena fe objetiva, una cláusula resolutoria contenida a su favor en el contrato.⁹

VI

Espero que las páginas anteriores hayan convencido al lector de que el tema objeto de la monografía de la Profesora GREGORACI, que tiene en sus ma-

⁹ No debilita en modo alguno la aseveración del texto que, en el caso decidido por la referida Sentencia, la resolución de pleno derecho pretendida no se fundara en una cláusula resolutoria que el contrato de compraventa contuviera, sino en el artículo 3 de la Ley 57/1968, según la interpretación dada al mismo por la Sentencia 778/2014, de 20 de enero de 2015, del Pleno de dicha Sala del Tribunal Supremo.

nos, plantea, para los que disfrutamos con los misterios jurídicos, problemas verdaderamente apasionantes. Eso, y la evidente importancia práctica de su tesis central, justifican un atento estudio de la obra. Y tengo la seguridad de que quienes lo lleven a cabo coincidirán conmigo en que, además, es digna del mayor elogio imaginable en estos tiempos de (justamente) aguda conciencia ecológica: merece el papel, el árbol, que ha hecho posible su publicación.

Porque es un libro de excelente factura: la metodología es acertada; la argumentación, clara y convincente; y las conclusiones, bien fundadas y, por ello, muy sensatas. Eso no constituirá ninguna sorpresa para los conocedores de anteriores trabajos de la autora: llevan la impronta de su maestro, el profesor A. M. MORALES, uno de mis «*uncles in law*» (en el Derecho, que no pariente por afinidad). No constituirá –digo– ninguna sorpresa; pero amerita, sin duda, un renovado agradecimiento y una calurosa felicitación.

El lema de la Escuela: lo mejor, siempre.

FERNANDO PANTALEÓN

DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO

[1] La cláusula resolutoria expresa es aquella cláusula en virtud de la cual las partes otorgan trascendencia resolutoria a un determinado incumplimiento.

Este tipo de cláusulas puede pactarse en cualquier contrato de carácter sinalagmático que, precisamente debido a este carácter, admite la utilización del remedio resolutorio¹; es una estipulación que puede operar en favor de cualquiera de las partes, porque la obligación, cuyo incumplimiento activa la puesta en marcha de la cláusula, puede ser cualquiera de las asumidas por las partes en virtud del contrato.

[2] La cláusula resolutoria expresa, que no está regulada en nuestro Ordenamiento con carácter general², plantea múltiples cuestiones³. La que cons-

¹ Como es sabido, en la organización de los remedios frente al incumplimiento de los que dispone el acreedor, la resolución se sitúa, junto a la reducción del precio y a la *exceptio inadimpleti contractus*, entre los remedios propios de las obligaciones sinalagmáticas. Véase PANTALEÓN, ADC, 1993, p. 1727; MORALES MORENO, 2006, p. 31, donde podemos leer: «Unos remedios se aplican a todas las obligaciones (tanto unilaterales como sinalagmáticas); así: la pretensión de cumplimiento [...] y la pretensión indemnizatoria [...] Otros son propios de las obligaciones sinalagmáticas. Así: la resolución por incumplimiento, la reducción del precio o contraprestación (resultado de una generalización de la acción quanti minoris) y la suspensión del cumplimiento de la propia obligación por razón del incumplimiento de la parte contraria (exceptio non adimpleti contractus)».

² Sí lo está en otros ordenamientos, como el italiano, en cuyo CC encontramos el artículo 1456, rubricado «Clausola risolutiva espressa» y que reza como sigue:

«I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva.»

Entre nosotros, recientemente se ha ocupado de estudiar este precepto, INFANTE RUIZ, 2008, pp. 60 a 64.

³ ÁLVAREZ VIGARAY (2009, pp. 96 a 129) las sintetiza así: (1) si es admisible la estipulación de una cláusula resolutoria en todos los contratos sinalagmáticos; (2) si son válidas las cláusulas que contemplan la resolución en caso de incumplimiento por una de las partes de todas las obligaciones que, a tenor del contrato, le incumben; o si, por el contrario, la cláusula debe contemplar necesariamente una sola obliga-

tituye el punto de partida del presente trabajo es la siguiente: situados en el caso en que se produce el incumplimiento previsto por la cláusula resolutoria, ¿es jurídicamente correcta la aplicación del régimen previsto en el artículo 1124 CC y la genérica doctrina jurisprudencial desarrollada a partir de dicho precepto? En concreto, ¿es jurídicamente correcto que el Juez entre a valorar si el incumplimiento de la obligación, previsto en la cláusula, es o no esencial?

[3] A la hora de clasificar los tipos de cláusulas resolutorias expresas, lo más habitual es que la doctrina centre su atención en el modo en que opera la resolución. Desde este punto de vista cabe distinguir dos tipos de cláusulas resolutorias expresas.

Si el incumplimiento se ha pactado como un evento que *provocará* la resolución, es decir, sin dar opción al acreedor para ejercitar la pretensión de cumplimiento, se afirma que nos encontramos ante una **condición** resolutoria expresa⁴. En estos casos, acaecido el incumplimiento previsto por la cláusula, la resolución se producirá automáticamente.

ción o algunas expresamente determinadas; (3) la distinción de la cláusula resolutoria de la mera reproducción o remisión al régimen de la resolución por incumplimiento del CC; (4) las consecuencias de la calificación de la cláusula resolutoria como auténtica condición resolutoria; (5) el momento en que debe ser estipulada (si necesariamente al celebrar el contrato o si cabe pactarlo también posteriormente); (6) los efectos reales y obligatorios de la cláusula resolutoria; (7) la clase de obligación cuyo incumplimiento puede dar lugar a la puesta en marcha de la cláusula; (8) la clase de incumplimiento que puede dar lugar a la resolución con base en este pacto; (9) la necesidad (o no) de que el incumplimiento previsto en la cláusula sea imputable al deudor para que el acreedor pueda valerse de él; (10) la necesidad de que la parte que invoca el pacto haya cumplido las obligaciones que a él le conciernen.

⁴ Es habitual que las partes y el propio TS califiquen un pacto resolutorio de condición resolutoria expresa. A continuación se muestran algunos casos.

En el caso resuelto por la STS de 15 de noviembre de 2012 (Rec. 765/2010) las partes habían celebrado un contrato en virtud del cual los compradores de una finca se obligaban a edificar en el plazo de dos años. La cláusula séptima del contrato rezaba como sigue:

«La edificación de la parcela deberá ejecutarse por la compradora en un plazo máximo de dos años, a partir de la fecha de escritura. El incumplimiento de esta obligación se configura expresamente como condición resolutoria expresa de esta compraventa.»

Ante la falta de edificación en el plazo pactado, la vendedora instó la resolución del contrato. Frente a la decisión de I.^a Instancia, que rechazó la resolución por no tratarse de un incumplimiento imputable a la compradora, la Audiencia razonó que existía una condición resolutoria expresa y que el incumplimiento era imputable a la compradora. Confirmó el Alto Tribunal la sentencia de apelación, razonando que las partes habían configurado el plazo de ejecución de las obras como plazo esencial, lo que se desprendería de la utilización de la expresión condición resolutoria expresa. Dijo, en concreto, lo siguiente:

«Dicha **condición resolutoria** expresa tiene como cobertura legal el art. 1114 del C. Civil, en virtud de la cual las partes introducen un acontecimiento cuyo no nacimiento genera la resolución del contrato, al constituirlo en una condición de la que depende la extinción de los pactos celebrados». [la negrita es mía].

Y dice también el Tribunal: «[...] el art. 1255 del CC permite a las partes contratantes tipificar determinados incumplimientos como resolutorios al margen de que objetivamente puedan considerarse o no graves o, si se quiere, al margen de que conforme al art. 1124 del CC tengan o no trascendencia resolutoria». Le habría bastado al Tribunal este fundamento para desestimar el recurso de casación, sin necesidad de calificar la cláusula como condición resolutoria. Vid. *infra* Capítulo I, epígrafe 1.1.

La expresión «condición resolutoria expresa» se conecta con los artículos 1113 y 1114 CC, relativos a las obligaciones condicionales.

Como es sabido, son obligaciones condicionales aquellas obligaciones cuya eficacia depende de un suceso futuro e incierto o pasado que los interesados ignoren. Pues bien, el acontecimiento futuro e incierto en este caso sería el incumplimiento de una determinada obligación. Siguiendo la lógica de las condiciones resolutorias, se afirma que acaecido el evento, es decir, incumplida la obligación, el contrato se resolverá automáticamente, sin dar opción al acreedor de exigir el cumplimiento⁵.

La doctrina ha observado que configurar el incumplimiento de una obligación como una condición resolutoria conduce a una indeseable consecuencia: se dejaría el contrato al exclusivo arbitrio del deudor, que podría desligarse del mismo incumpliendo⁶.

Invoca también el artículo 1114 CC la STS de 19 de septiembre de 1998 (RJ 1998, 7550), sobre contrato de obra. En el caso las partes pactaron que la falta de terminación de las obras en el plazo previsto (18 meses) sería causa de resolución. Dice el Alto Tribunal, confirmando las dos sentencias de instancia:

«Tal incumplimiento, elevado en uso de la autonomía de la voluntad por los contratantes a **condición resolutoria**, ha de ser valorado jurídicamente como esencial y frustratorio del fin del contrato, determinante de la resolución declarada en la instancia, tanto se aplique la normativa reguladora de la **condición resolutoria expresa** como se acuda a la facultad resolutoria del art. 1124 CC» [la negrita es mía].

Véanse también las SSTs de 30 de noviembre de 2007 y 15 de febrero de 2000 como ejemplos en los que se pacta una resolución automática sin necesidad de declaración de resolución (citadas por RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, p. 191, nota 194).

⁵ ÁLVAREZ VIGARAY, 1986, pp. 70 y 71; MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1207; CARRASCO, 2010, pp. 554 y 555, 2013, pp. 8162 y 8163; VAQUERO PINTO, Tratado de la Compraventa, T. II, 2013, p. 301.

Algunos autores intentan salvar este escollo configurando la condición resolutoria, cuando el evento condicionante es el incumplimiento, como una condición resolutoria potestativa, en interés del acreedor (véase ROCA SASTRE, 1948, pp. 836).

⁶ MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1206; RODRÍGUEZ ADRADOS, RCDI, 1968, p. 58; ÁLVAREZ VIGARAY, 2009, p. 103. Este último pone de manifiesto que al configurar el incumplimiento como condición resolutoria «se produciría el absurdo de que la *lex commissoria* y el término esencial, pactados de consuno para reforzar en forma óptima los derechos del acreedor, [le privarían] de todo derecho, poniéndole a la discreción del deudor, quien podría desligarse a su voluntad del contrato con el simple expediente de no cumplir la obligación en el plazo previsto, con infracción de lo dispuesto en el art. 1256, según el cual “La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”. Por otro lado, se trataría, en todo caso, de una condición resolutoria meramente potestativa por parte del deudor con lo que se incurriría en la disposición del art. 1115 según el cual: “Cuando el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula”». Por tanto, tal y como observa MONTÉS PENADÉS (Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1206), en realidad el deudor no habría adquirido compromiso alguno.

Sobre el efecto pernicioso de la automaticidad para el acreedor véase también IRURZUN GOICOA, Estudios de Derecho Privado, II, 1965, p. 20.

Como ejemplo de las indeseables consecuencias a las que puede conducir calificar el incumplimiento de una obligación de condición resolutoria expresa, véase la STS de 30 de noviembre de 2007 (cit. por RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, nota 197) en la que los compradores de unas participaciones sociales que incumplieron su deber de pago pretendían imponer la resolución del contrato en virtud de un pacto resolutorio explícito.

■ CLÁUSULA RESOLUTORIA Y CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO

¿Cabe imaginar que la voluntad de las partes sea la de configurar una resolución con efectos automáticos?

Es difícil pensar que un acreedor pueda estar interesado en pactar una resolución automática que, como acabamos de comprobar, puede sólo perjudicarlo.

Y, de hecho, en la práctica lo más frecuente es que aunque las partes utilicen la expresión «condición resolutoria», prevean, al mismo tiempo, de manera expresa que el acreedor, acaecido el incumplimiento, tiene la opción de exigir el cumplimiento. Lo que, *de facto*, conduce a que la resolución no opere automáticamente⁷.

Lo más habitual es que el incumplimiento previsto por la cláusula resolutoria expresa sea un evento que *facultará* al acreedor para ejercitar la resolución, sin impedirle optar por la pretensión de cumplimiento. Realizado el incumplimiento previsto en la cláusula resolutoria, el acreedor tiene la opción de resolver el contrato, pero no está obligado a ello ya que es libre para ejercer la pretensión de cumplimiento si así conviene a sus intereses: diseñada así la cláusula resolutoria, ésta concede a la parte favorecida por ella una *facultad*. En otras palabras, la resolución no opera automáticamente⁸.

A efectos del estudio que se lleva a cabo en estas páginas, es indiferente que la cláusula resolutoria se haya configurado como condición resolutoria expresa o no.

[4] Lo que sí es crucial para responder adecuadamente a las cuestiones planteadas (¿es jurídicamente correcto que el Juez aplique el artículo 1124 CC y su jurisprudencia, entrando a valorar si el incumplimiento de la obligación, previsto en la cláusula resolutoria, es o no esencial?) es distinguir entre aquella cláusula resolutoria expresa que ha sido **negociada** y aquella que ha sido **pre-dispuesta**.

⁷ Y así, en la STS de 29 de noviembre de 2012 (RJ 2013, 909), el pacto en virtud del cual las partes atribúan trascendencia resolutoria al plazo de entrega en un contrato de obra, se calificó de condición resolutoria. En la propia cláusula se facultaba al comprador para optar entre exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo en tal caso un plazo al vendedor, o la resolución del contrato.

Véase el comentario de esta sentencia de VAQUERO PINTO (CCJC, 2013).

⁸ La definición más precisa que he localizado es la que proponía IRURZUN GOICOA (Estudios de Derecho Privado, II, 1965, p. 15) que se refería a la cláusula resolutoria como «[...] una forma de autotutela privada, que tiene su fuente en el pacto añadido a un contrato sinalagmático, y en el cual se estipula que en el caso de que una determinada obligación no sea cumplida en el modo y tiempo establecidos, pueda el acreedor insatisfecho ejercer un poder privado de resolución que se hace efectivo por medio de una declaración unilateral recepticia».

La cláusula que ha sido negociada es producto de un procedimiento distinto al de aquella que ha sido predispuesta⁹ por una de las partes. Y dado que la naturaleza del procedimiento por el que se establece la cláusula es distinto, distintos deben ser también los límites y controles. Desarrollaré brevemente estas dos ideas, conocidas ya por todos a partir de los trabajos de ALFARO ÁGUILA-REAL¹⁰ y MIQUEL GONZÁLEZ¹¹.

Una cláusula **negociada** es el producto de la libertad de las partes quienes, en ejercicio de su autonomía privada, deciden incluirla en el contrato. Por el contrario, una cláusula **predispuesta** no es el resultado de un procedimiento de negociación y de ejercicio de la libertad contractual: en estos casos, la voluntad del adherente no tiene protagonismo¹².

Puede afirmarse que toda cláusula contractual está sometida a tres tipos de límites: el referido al contenido de la cláusula, el relativo a su interpretación y el atinente a su ejercicio. El primer límite tiene que ver con los requisitos que el contenido de la cláusula debe reunir para ser válida. Los límites relativos a la interpretación de la cláusula y al ejercicio del derecho conferido por ella presuponen la validez de su contenido, pero modulan sus consecuencias en atención al principio general de la buena fe.

Pues bien, el límite de contenido de una cláusula negociada no puede ser el mismo que el de una cláusula predispuesta.

El libre ejercicio de la autonomía privada o, lo que es lo mismo, el consentimiento de personas capaces convenido libremente (sin error, dolo, violencia e intimidación), es lo que legitima la justicia de la cláusula negociada: ésta

⁹ Utilizo este adjetivo (predispuesta) a fin de incluir tanto las condiciones generales como las cláusulas no negociadas individualmente: a efectos de este estudio es indiferente que la cláusula se haya incorporado o no a una pluralidad de contratos. Lo relevante es que no haya existido negociación entre las partes y que haya sido una de ellas la que la haya predispuesto e impuesto a la otra. Sobre la distinción entre condiciones generales y cláusulas no negociadas individualmente, véase la clara explicación de ALFARO ÁGUILA-REAL (Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, 2002, pp. 100 a 102).

¹⁰ ALFARO ÁGUILA-REAL, *Las condiciones generales de la contratación*, 1991.

¹¹ MIQUEL GONZÁLEZ, «Artículo 82 TRLGDCU», Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, dir.: Sergio CÁMARA LAPUENTE, ed. Colex, Madrid, 2011, pp. 712 a 743; y anteriormente en «Disposición Adicional 1.ª, 3 (art. 10 bis 1, apdos. 1.º a 4.º)», Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, dir.: Aurelio MENÉNDEZ MENÉNDEZ y Luis Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN; coord.: Jesús ALFARO ÁGUILA-REAL, ed. Civitas, Madrid 2002, pp. 893 a 990.

¹² Por lo que existe un «déficit de contractualidad» [MIQUEL GONZÁLEZ, Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, 2002, p. 902; este mismo autor (Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, 2002, p. 904; y Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 717) ha afirmado que las condiciones generales o cláusulas predispuestas carecen de fuerza de ley entre las partes, a diferencia de lo que sucede en los contratos en general (artículo 1091 CC)].

es justa porque a los contratantes les ha parecido justa¹³. Los límites que no deberá sobrepasar son los generales a la autonomía privada: ley imperativa, moral y orden público (artículo 1255 CC). Amén de que la buena fe debe presidir su interpretación y su ejercicio.

Por el contrario, en las cláusulas predisuestas hay un déficit de libertad que tiene que ser necesariamente compensado con un control de contenido específico y más riguroso que el general¹⁴.

[5] Las observaciones anteriores condicionan la estructura del trabajo, que analiza separadamente la cláusula resolutoria expresa negociada y la cláusula resolutoria expresa predispuesta: a su estudio se dedican los capítulos I y III, respectivamente.

La existencia de una línea doctrinal minoritaria (pero autorizada) que se muestra contraria a la «esencialidad convencional», entendida como la posibilidad de las partes de atribuir trascendencia resolutoria a un incumplimiento, en ejercicio de su autonomía privada, me ha obligado a dedicar el capítulo II a la punta de lanza de esta corriente doctrinal: el artículo 1504 CC, situado en el ámbito de la compraventa de bienes inmuebles con precio aplazado, y la jurisprudencia que lo ha interpretado.

¹³ ALFARO ÁGUILA-REAL, 1991, p. 87.

MIQUEL GONZÁLEZ (Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, 2002, p. 942) lo ha expresado así:

«Los acuerdos a los que llegan las partes sobre el contenido contractual, esto es, en las cláusulas acordadas, tienen a su favor la voluntad de ambos contratantes manifestada de modo concreto sobre el conflicto de intereses en cuestión.»

Y más adelante (2002, p. 944) afirma:

«Si ambos son completamente libres, su acuerdo no parece que pueda censurarse por no establecer una regla equilibrada de derechos y obligaciones para ambos. Otra cosa sucede si esa libertad falla en alguno de ellos. [...] Es el respeto a la esencial igualdad de los contratantes lo que debe mantenerse cuando se apela a las exigencias de la buena fe. Ya que su libertad no es la que determina el contenido contractual, debe determinarlo su igualdad.»

¹⁴ Y es que, tal y como afirma ALFARO ÁGUILA REAL (1991, p. 81):

«Mientras los pactos contractuales están sometidos –en general– únicamente a la ley imperativa, la moral y el orden público (art. 1255 CC) como límites genéricos de la libertad contractual, las condiciones generales sólo son válidas si son conformes con la buena fe y el justo equilibrio de las prestaciones [...] La diferencia estriba, por tanto, en la cláusula general que sirve como patrón de enjuiciamiento de la validez: en un caso la moral y el orden público y en otro la buena fe.»

CAPÍTULO I

LA CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA NEGOCIADA: EL RESPETO A LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

[6] La estipulación en virtud de la cual las partes pactan que un determinado incumplimiento tendrá trascendencia resolutoria, es perfectamente lícita; y, constatado el incumplimiento, el tribunal no entrará a valorar si éste reviste carácter esencial a la luz de la jurisprudencia recaída en torno al artículo 1124 CC.

Los pilares básicos sobre los que se apoya esta opinión son dos.

Por un lado, el principio de autonomía privada, reconocido en los artículos 1089 y 1091 CC, que otorga fuerza de ley a los pactos establecidos entre las partes.

Por otro lado, el carácter dispositivo de la norma contenida en el artículo 1124 CC. Es en este segundo argumento en el que quiero detenerme ahora.

[7] Toda norma de carácter dispositivo proporciona a las partes una regulación estándar, de carácter supletorio, liberándolas de tener que descender a regular detalladamente su relación o un aspecto concreto de la misma, en caso de que no quieran hacerlo¹. Pero si las partes, en uso de su autonomía privada, esto es, en la negociación del contrato, deciden regular su relación contractual de un modo distinto, por ser el que más conviene a sus intereses y a las circunstancias en que se celebra el contrato, la norma dispositiva está siendo desplazada por el pacto y carece de sentido invocar su aplicación².

¹ ALFARO ÁGUILA-REAL, 1991, pp. 361 y 362.

² ALFARO ÁGUILA-REAL (1991, p. 362) sintetiza claramente esta consecuencia normativa de la función supletoria del Derecho dispositivo: «Si la función del Derecho dispositivo es integrar la voluntad contractualmente manifestada, no debe aplicarse cuando existan datos en el contrato que indiquen que la voluntad de las partes era establecer una regulación diferente a la prevista en el propio Derecho dispositivo».

El artículo 1124 CC proporciona la regulación de la resolución del contrato a falta de pacto; pero si las partes deciden pactar qué incumplimiento de una parte facultará a la otra para resolver, han decidido también no hacer uso de la norma dispositiva, porque no es la que responde a sus intereses. Carece, pues, de sentido, que el Tribunal entre a valorar si se cumplen los requisitos del incumplimiento resolutorio conforme al artículo 1124 CC y a la jurisprudencia que lo interpreta³.

[8] Tanto en la jurisprudencia como en la doctrina la opinión mayoritaria coincide con la que acaba de ser expuesta, como se comprobará en las líneas que siguen.

1.1 EN LA JURISPRUDENCIA

[9] La Sala 1.^a del Tribunal Supremo ha avalado la postura que aquí se mantiene a través de dos líneas argumentativas⁴.

Conforme a la primera de ellas, cuando existe un pacto resolutorio entre las partes, debe estarse a lo dispuesto en dicho pacto y no a la genérica doctrina –supletoria y dispositiva– desarrollada a partir del artículo 1124 CC para el caso de que las partes no hayan pactado nada específicamente a este respecto.

La segunda línea jurisprudencial sostiene que cuando las partes han pactado expresamente que una determinada obligación tiene carácter esencial, su incumplimiento determina la frustración del contrato, siendo irrelevante si dicha obligación es, o no, esencial «por naturaleza». Y ello, porque lo relevante no es que la obligación pactada sea esencial «por naturaleza», sino que lo sea en la contemplación de las partes.

En la misma línea de pensamiento, puede leerse: «[...] la validez de los acuerdos entre particulares no se legitima por la justicia de su contenido (v. arts. 1255, 1293 y 1300 CC) sino porque han sido adoptados libremente por los particulares [...] la función de garantizar la justicia del contenido de los contratos no está atribuido al Derecho dispositivo [...] sino al consentimiento contractual [...] Como demuestra el art. 1300 CC al no exigir la existencia de lesión para poder impugnar un contrato viciado, la libertad reconocida por el ordenamiento no es la libertad para alcanzar un acuerdo (objetivamente) justo, sino para alcanzar un acuerdo que al contratante le parezca justo [...]», pp. 87 a 89.

³ La función del Derecho dispositivo es distinta cuando la cláusula no ha sido negociada: en estos casos, debe existir una razón que justifique que la reglamentación contractual se separa de la regulación ofrecida por el Derecho dispositivo (vid. *infra* Capítulo III, epígrafe 3.2.).

⁴ En la STS de 7 de junio de 1996 (RJ 1996, 4827. Ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade) se afirma que la cláusula resolutoria expresa está sujeta a la doctrina jurisprudencial del artículo 1124 CC, pero lo hace como *obiter dictum*.

A continuación expondré más detenidamente ambas líneas jurisprudenciales.

1.1.1 Inaplicación del artículo 1124 CC a la cláusula resolutoria expresa

[10] El razonamiento seguido por esta línea jurisprudencial puede sintetizarse como sigue.

[11] En primer lugar, el Alto Tribunal indica que el fundamento de la acción, ejercitada por el acreedor que invoca la cláusula resolutoria expresa, no es el artículo 1124 CC. Lo que significa que lo dispuesto en dicho precepto, complementado por la doctrina que lo ha estudiado y la jurisprudencia que lo ha aplicado, no es de aplicación al caso.

Y así, en la STS de 31 de diciembre de 1991⁵ podemos leer lo siguiente:

«[...] basta una lectura detenida del suplico de la demanda para comprobar que la acción ejercitada en la misma no es, como erróneamente entienden las resoluciones de instancia, la resolución contractual con amparo en lo previsto con carácter genérico en el artículo 1124 del Código Civil, sino la resolución específica pactada en la cláusula quinta, apartado b) [...]».

El caso resuelto por ella versó sobre un contrato celebrado entre una cooperativa de viviendas, denominada Vicaman y la compañía Cresma, que había asumido en dicho contrato las obligaciones propias de la figura del gestor de una Cooperativa de este tipo.

En dicho contrato, estaba expresamente pactado que la Cooperativa podría resolverlo en el caso de que Cresma interrumpiera los servicios contratados sin justificación alguna. Cresma prestó sus servicios adecuadamente durante años, hasta que obtuvo la calificación definitiva de las obras, que era el momento contractualmente pactado para el cobro de sus honorarios; pero, tras haberlos cobrado, Cresma abandonó la obra, dejando de realizar, sin justificación alguna, los servicios posteriores que aún le quedaban por prestar, consistentes en la reparación de determinados defectos de la obra. Y Vicaman declaró resuelto el contrato. Pese a haber declarado probado que Cresma había incumplido el contrato, la Audiencia Provincial declaró que no procedía la resolución argumentando que, si bien podría haber existido un cumplimiento defectuoso por parte de Cresma, ésta no había incurrido en el incumpli-

⁵ RJ 1991, 9272. Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Albácar López.

miento deliberado o total de las obligaciones principales –que no accesorias– que requiere la resolución del contrato. Pero el Alto Tribunal estimó el recurso de casación interpuesto por la Cooperativa, y declaró bien resuelto el contrato.

En el mismo sentido, la STS de 19 de mayo de 2009⁶ establece que:

«[...] no nos hallamos en el ámbito propio de aplicación del artículo 1124 del Código Civil. Como se expuso antes, la cláusula 84 de la reglamentación contractual a que se refiere la recurrente contiene una regla extintiva expresamente pactada, de modo que fueron las partes contratantes las que atribuyeron fuerza resolutoria a la infracción de que se trata, en ejercicio de su potestad normativa creadora».

Sentencia ésta que fue dictada en un supuesto de resolución de un contrato de licencia de uso de la marca Trinaranjus (y diversos contratos conexos y vinculados con el mismo) en el que las partes habían pactado una cláusula resolutoria expresa para el caso de que los socios de la compañía licenciataria de dicha marca se vinculasen con una compañía competidora de la empresa licenciante. Resuelto el contrato por la licenciante en aplicación de dicha cláusula, y confirmada la validez de dicha resolución tanto por el Juzgado de Primera Instancia como por la Audiencia Provincial, la compañía licenciataria recurrió en casación alegando, entre otras cuestiones, la infracción del artículo 1124 CC con base en que, en su opinión, la obligación incumplida era accesoria al propio contrato y no esencial ni provocadora de la frustración del fin del contrato. Recurso que el Tribunal Supremo desestimó.

Citaré, por último, el ATS de 27 de septiembre de 2011⁷ que inadmite el recurso de casación razonando que:

«[...] La sentencia de apelación, tras el examen de los hechos y la valoración de la prueba, concluye que en el presente caso parece evidente que la parte demandante (hoy recurrida) no articula su pretensión de resolución sobre la base de la preceptiva del artículo 1124 del Código Civil, sino que lo hace en virtud de la cláusula de resolución expresa que se contiene en el contrato de compraventa que, si bien es análoga a la del artículo 1124 del Código Civil, cierto es que se está ejercitando una acción de resolución en virtud del “pacto de lex commissoria” y que existe una reiterada doctrina de esta Sala manteniendo que no procede la aplicación del artículo 1124 del Código Civil, por no entrar en juego su reglamentación cuando en el

⁶ RJ 2009, 3181. Ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón Ferrándiz Gabriel.

⁷ JUR 2011, 350448. Ponente: Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos.

contrato existe “pacto de lex commissoria” y si se dispone que el incumplimiento de la prestación funcione como condición resolutoria, entonces la resolución se produce automáticamente, por aplicación del artículo 1091 del Código Civil».

El citado Auto se dictó en un supuesto de resolución de un contrato de compraventa de unas naves industriales instada por el comprador en ejercicio de una facultad resolutoria expresamente pactada para el caso de falta de entrega de dichas naves por parte del vendedor en el plazo pactado. Resuelto el contrato por el comprador en aplicación de dicha cláusula, y confirmada la validez de dicha resolución por la sentencia de apelación, el vendedor recurrió en casación alegando, entre otras cuestiones, la infracción del artículo 1124 CC con base en que había incurrido en un retraso de «apenas cuatro meses» respecto del plazo máximo de entrega y que, en su opinión, tal incumplimiento «no puede tener la entidad suficiente como para frustrar la finalidad del contrato»; el citado vendedor insistía en que «la desviación o retraso en el cumplimiento de la obligación» debía ser «grave, definitiva, irreparable y que frustre la finalidad del contrato para poder dar aplicación a la denominada “facultad resolutoria expresa”» y ello a pesar de que en dicho supuesto las partes hubieran elevado el plazo de entrega a la categoría de esencial.

[12] En segundo lugar, el Alto Tribunal sitúa el fundamento de la acción en el pacto, plasmación del ejercicio de la autonomía privada por las partes. La resolución procede, pues, conforme al principio *pacta sunt servanda*.

De «potestad normativa creadora» habla la ya citada STS de 19 de mayo de 2009. En la STS de 24 de mayo de 1977⁸ podemos leer:

«Esta doctrina legal, tan reiteradamente declarada por la jurisprudencia, no se opone ni desconoce el principio pacta sunt servanda, con arreglo al cual, en las obligaciones recíprocas puede establecerse que el incumplimiento de alguna de ellas constituya, por voluntad del acreedor, una verdadera cláusula resolutoria, si bien para que llegue a serlo, es preciso que se haga constar en el contrato bilateralmente suscrito».

En el caso resuelto por ella se había celebrado un contrato de licencia de marca en el que los licenciatarios se obligaban a pagar un determinado canon trimestral a trimestre vencido. Una de las cláusulas de dicho contrato establecía que el impago por los licenciatarios de una trimestralidad implicaría *ipso facto* la resolución del contrato, tras un plazo de gracia máximo de 15 días después de expirar el trimestre en cuestión. El 16 de julio de 1966, o sea,

⁸ RJ 1977, 2138. Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Taboada Roca.

16 días después de la terminación del segundo trimestre de dicho año, los licenciatarios no habían pagado el canon correspondiente al mismo; y, sobre esta base, el licenciante consideró resuelto el contrato y el 5 de septiembre envió a los licenciatarios una carta declarando dicha resolución. A diferencia del Juzgado, tanto la Audiencia como el Tribunal Supremo declararon que la resolución del contrato había sido conforme a Derecho.

Son también muy ilustrativas las SSTs de 28 de noviembre de 2012⁹ y de 13 de noviembre de 2013¹⁰.

En la primera de ellas, el Alto Tribunal afirmó:

«Precisamente por aplicación del art. 1091 CC, que atribuye fuerza de ley a las obligaciones nacidas de los contratos e impone su cumplimiento al tenor de los mismos, en relación con el art. 1255 del mismo Código, que permite a los contratantes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público, un contrato puede contener causas de resolución específicas que, por voluntad de las partes, eliminen toda controversia ulterior acerca de si, conforme al art. 1124 CC [...] la causa resolutoria prevista tiene o no el carácter de incumplimiento grave, como también acerca de sus consecuencias».

En el caso resuelto por esta sentencia, el demandante había celebrado un contrato de compraventa sobre plano con la sociedad vendedora y demandada en el pleito. En el contrato se pactó que el vendedor podía modificar el proyecto de urbanización, pero si dicha modificación era sustancial, el comprador podría resolver el contrato. El proyecto fue modificado, por imposición de la Administración, y el comprador instó la resolución del contrato. Tanto en Primera Instancia como en apelación se aplicó el artículo 1124 CC, pero llegando a resultados contrarios: el Juzgado desestimó la demanda declarando que no procedía la resolución por no cumplirse los requisitos previstos en el artículo 1124 CC; por el contrario, en apelación se estimó íntegramente la demanda. El TS desestima el recurso de casación interpuesto por la sociedad vendedora.

En la STS de 13 de noviembre de 2013 una promotora celebró un contrato de compraventa inmobiliaria con un matrimonio. En el contrato de compraventa se contemplaba una cláusula resolutoria expresa para el caso de que la vendedora-promotora incumpliera el plazo de inicio o de terminación de las obras. Transcurrido el plazo de terminación de las obras sin que la promotora hubiera entregado la vivienda a los compradores, éstos hicieron uso de la

⁹ RJ 2013, 187. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

¹⁰ RJ 2013, 7821. Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz.

facultad resolutoria. Días después, la vendedora requirió a los compradores para que otorgaran escritura pública. Demandaron los compradores solicitando la declaración de resolución del contrato y reconvino la compradora solicitando el cumplimiento del contrato. En 1.^a Instancia se estimó la demanda y se desestimó la reconvencción. La Audiencia Provincial revocó la sentencia de instancia por entender que *«los hechos referidos sólo suponen un mero retraso por un período temporal breve –dos meses y medio– que no justifica la resolución contractual por no ser un incumplimiento grave, que permitía además el contravenir el principio de conservación de los contratos»*. Interpuesto recurso de casación por los compradores, el TS lo estimó en aplicación de los principios de *lex contractus*, *pacta sunt servanda* y autonomía de las partes¹¹.

[13] Y si el fundamento de la resolución es el pacto, los requisitos que deben cumplirse para declarar la resolución son, entonces, los siguientes.

[14] Ante todo, que se dé el supuesto contemplado en la estipulación¹².

En la ya citada STS de 31 de diciembre de 1991¹³, se afirma que la acción fundada en el pacto, a diferencia de la acción fundada en el artículo 1124 CC:

«[...] no exige un incumplimiento total y pleno de la obligación principal del contrato, sino que procede en cuantos supuestos se cumpla la condición a cuya existencia se haya subordinado la resolución pactada [...]».¹⁴

¹¹ CARRASCO (Estudios sobre incumplimiento y resolución, 2015, p. 537) critica esta sentencia en los siguientes términos: *«La confusa STS 18 noviembre 2013 desconecta el incumplimiento “esencial” del incumplimiento prestacional sustancial, pero hace navegar el concepto de esencialidad en un océano confuso de ponderación de intereses contrapuestos que giran alrededor de la noción de causa»*.

¹² Será difícil de verificarlo si la cláusula no es lo suficientemente concreta. Véase, a título de ejemplo, el caso resuelto por la STS de 30 de abril de 2010 (RJ 2010, 4360. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán) en el que en un contrato de distribución en exclusiva se pactó que el editor podía resolver el contrato por *«causa justificada»*. Lógicamente, el tribunal tuvo que entrar a valorar si el incumplimiento invocado por la demandante (el inadecuado grado de penetración de cualquiera de las publicaciones a juicio del editor) era o no un incumplimiento justificado, con lo que la cláusula no evitaba en absoluto el arbitrio judicial ni proporcionaba mayor seguridad a las partes. El tribunal no declaró la resolución.

¹³ RJ 1991, 9272. Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Albácar López.

¹⁴ Y continúa, *«[...] en el caso que nos ocupa, previéndose que ésta tendrá lugar en caso de «interrupción de los servicios contraídos por la Cooperativa sin causa justificada por “Cresma SL”, y acreditado en autos, como así lo admite la resolución recurrida, la existencia de tal interrupción, si bien es calificada en la misma como causa insuficiente para provocar la resolución contractual, al amparo del erróneamente aplicado precepto del artículo 1124 del Código Civil, obvio es que debe estimarse este primer motivo [...]»*. [P]actada por ambas partes, no sólo la prestación de determinados servicios, sino también la resolución del contrato en caso de interrupción injustificada de la prestación de los mismos, basta que, como sucede en el presente caso, se haya producido tal evento para que, a instancia de la parte que cumplió sus obligaciones, haya de acordarse la resolución contractual, con las consecuencias previstas por las partes [...].

En la STS de 11 de abril de 2003¹⁵ se contempló un contrato de arrendamiento de obra en el que el dueño de la obra, la empresa canaria TACISA, antes Philip Morris España, declaró resuelto el contrato con base en una cláusula contractual que preveía de forma expresa que podría resolverlo si la compañía contratista no cumplía su obligación de suscribir un seguro de responsabilidad civil y estar al día en el pago de los salarios y cotizaciones de la Seguridad Social; obligación ésta que la empresa contratista había incumplido. La contratista demandó a TACISA pidiendo que tal resolución contractual se declarara nula y sin validez alguna, reconviniendo TACISA para que se declarara que el contrato había sido bien resuelto conforme a Derecho. Así lo declaró la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife. Recurrió en casación la empresa contratista denunciando, entre otras razones, infracción del artículo 1124 CC con base en que, conforme a la jurisprudencia que lo aplica, se trataría del incumplimiento de obligación meramente accesoria. Y el Alto Tribunal desestimó dicho recurso, declarando al respecto lo siguiente:

«[...] Ciertamente tiene declarado esta Sala (sentencias de 24 de marzo 29 de diciembre de 1997, entre otras muchas) que para que proceda la resolución de un contrato ha de haber propio y verdadero incumplimiento, referente a la esencia de lo pactado, sin que baste aducir el incumplimiento de prestaciones accesorias o complementarias, que no impidan, por su escasa entidad, alcanzar el fin económico del contrato. Ahora bien, en el caso enjuiciado el incumplimiento de la obligación por el contratista de suscribir un seguro de responsabilidad y de estar al día en el pago de los salarios y cotizaciones de la Seguridad Social, fue elevado, expresamente, por las partes, a la condición de causa resolutoria del contrato, por lo que ha de estarse a lo libremente pactado».

[15] El segundo requisito que debe concurrir en el caso para que se declare la resolución es que la parte cumplidora haga uso de la facultad resolutoria que le confiere el pacto. Pues, tal y como he puntualizado al comienzo del trabajo¹⁶, lo más habitual es que la voluntad de las partes sea la de otorgar al acreedor una facultad de resolver.

La ya citada STS de 31 de diciembre de 1991 habla de que «a instancia de la parte que cumplió sus obligaciones» se acuerde la resolución contractual.

Nótese que la STS habla de cumplimiento de la condición a cuya existencia se haya subordinado la resolución pactada. También habla de condición resolutoria expresa e invoca el artículo 1114 CC, la STS de 15 de noviembre de 2012 (RJ 2013, 19. Ponente: Excmo. Sr. D. Javier Arroyo Fiestas).

¹⁵ RJ 2002, 3017. Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda.

¹⁶ Vid. *supra* § [3].

[16] La línea jurisprudencial que acabo de exponer hunde sus raíces ya en los años ‘40 y ‘50 del siglo pasado¹⁷; reiterándose en las décadas siguientes¹⁸.

1.1.2 Obligación esencial por pacto

[17] La segunda línea jurisprudencial sostiene que cuando las partes han pactado expresamente que una determinada obligación tiene carácter esencial, su incumplimiento determina la frustración del contrato, siendo irrelevante si dicha obligación es, o no, esencial «por naturaleza». El fundamento estriba en el artículo 1255 CC.

En la STS de 8 de marzo de 2011¹⁹ puede leerse:

«De esa condición [de incumplimiento esencial] se hace merecedor, entre otros, el incumplimiento de una exigencia cualitativa, cuantitativa o circunstancial que hubiera recibido la calificación de esencial por voluntad, expresa o implícita, de las partes contratantes, a las que corresponde crear la “lex privata” por la que quieren regular su relación jurídica.

De acuerdo con ello habrá incumplimiento con entidad resolutoria cuando, tras la interpretación del contrato, se llegue a la conclusión de que las partes atribuyeron, de modo expreso o implícito, carácter esencial a la prestación, a la cantidad, a la cualidad o a la circunstancia que, al faltar, impide la plena adecuación de lo realizado con lo prometido.

¹⁷ Como demuestran las SSTS de 1 de mayo 1946 (RJ 1946, 558); 18 de diciembre de 1956 (RJ 1956, 1957); 18 de febrero de 1956 (RJ 1956, 339). Destaca la STS de 15 de noviembre de 1956 (RJ 1956, 3446. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Bonet Ramos) en cuyos dos primeros considerandos podemos leer lo siguiente: «CDO. 1.º: *Que el artículo 1255 del Código Civil proclama el principio de autonomía de la voluntad justamente con sus límites naturales, al declarar que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público, afirmando rotundamente el artículo 1091 de dicho cuerpo legal, respecto a los contratos, que las obligaciones que nacen de ellos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. CDO. 2.º: Que en los contratos en que se asumen obligaciones recíprocas es muy natural que sea dado al contrayente fiel, el modo de salir del estado de incertidumbre, de suspensión, en que lo coloca el incumplimiento del otro contrayente, previéndose expresamente la resolución por las partes, cláusula que viene por lo menos a confirmar la norma legal relativa a la facultad de resolución establecida por el artículo 1124 del Código Civil, pues si en lugar de haber sido querido un efecto por la Ley con norma dispositiva o supletoria, se ha querido expresamente por los interesados, puede la Ley en esta última hipótesis dar un especial significado a la cláusula, atribuirle especiales consecuencias, además de las generales concedidas por la norma».*

¹⁸ Vid. SSTS de 23 de noviembre de 1964 (RJ 1964, 5453); 24 de febrero de 1966 (RJ 1966, 1533); 30 de marzo de 1976 (RJ 1976, 1477); 4 de abril de 1990 (RJ 1990, 2694); y 11 de diciembre de 2000 (RJ 2000, 7723). Estando en pruebas la presenta obra, se ha dictado la STS de 19 de octubre de 2015 (Ponente: Excmo. Sr. D. José Antonio Seijas Quintana) que cabe incluir en esta línea jurisprudencial.

¹⁹ RJ 2011, 2759. Ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón Ferrándiz Gabriel.

Tal sucede, entre otros casos, cuando el tiempo de cumplimiento se hubiera convertido en contenido de la misma prestación o, con otras palabras, cuando el tiempo de cumplimiento sea esencial, por determinar el único momento en que el interés del acreedor puede resultar satisfecho y, por lo tanto, permitir al mismo que una prestación ejecutada fuera de él sea rechazada y, al fin, tratada como un verdadero incumplimiento resolutorio y no como un cumplimiento irregular o meramente retrasado, causante de las consecuencias secundarias vinculadas a la mora».

El contrato cuya resolución se discute en este caso era uno de transporte aéreo de mercaderías que la demandante (transitaria) había celebrado con la demandada (transportista). La transitaria indicó expresamente que, por exigencia de la dueña de la carga, el transporte contratado debía realizarse los días 15 y 16 del mes de julio de 2004. El precio del transporte fue entregado a la transportista a la firma del contrato.

El 13 de julio de 2004 la transportista comunicó que el transporte no se podía realizar en los días indicados, aunque sí posteriormente. A lo que la transitaria respondió que el retraso no era admitido por la propietaria de las mercaderías. Seguidamente, la transitaria contrató a otro porteador –el cual ejecutó la prestación, los días 17 y 24 de julio de 2004. El 19 de julio de 2004, comunicó a la primera transportista su decisión de resolver el vínculo contractual que a ella le unía, a la vez que le reclamaba la restitución de la suma de dinero que, en su día, le había entregado como contraprestación del transporte no realizado.

Tanto en Primera Instancia como en apelación se estima la demanda de la transitaria solicitando la condena a la demandada a la devolución del precio.

La demandada, recurrente en casación, fundamentó su recurso en el carácter mercantil del contrato y en la regulación que el CCO contiene acerca del tiempo en el cumplimiento de las obligaciones (arts. 61 y 63 CCO), en relación con el artículo 1124 CC. Pero el TS reitera que «*Sin embargo, la determinación de si el tiempo de ejecución del transporte era esencial o no en el caso litigioso, no dependía tanto de tratarse de una obligación nacida de un contrato mercantil, cuanto de cual hubiera sido la voluntad de las dos partes contratantes y, al fin, de la interpretación del contrato*».

En la STS de 1 de febrero de 2010²⁰ el Juzgado de I.^a Instancia había desestimado la acción interpuesta por una de las partes por entender que el incumplimiento de la demandada no era esencial. La Audiencia Provincial valoró que ese incumplimiento era bastante. Y lo que afirmó el TS es que:

«siendo cierto que no todo incumplimiento [...] es suficiente para resolver una relación de obligación sinalagmática, ya que dicha eficacia resolutoria se vincula sólo al que sea esencial, también lo es que esta condición la me-

²⁰ RJ 2010, 419. Ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón Ferrándiz Gabriel.

rece, en primer término, aquel que la tenga por voluntad, expresada o implícita, de las partes contratantes, que es a quienes corresponde crear la “lex privata” por la que quieren regular la relación jurídica que les vincula».

Se trataba de un contrato de ejecución de obra de derribo de un edificio y construcción de otro destinado a servir de hotel. Como causas de resolución se pactaron, por un lado, que la contratista abandonara la obra, y por otro lado, que la dueña de la obra no pagara la contraprestación por los trabajos de demolición. El primer incumplidor fue la dueña de la obra.

Muy expresivas son también las palabras de la STS de 3 de diciembre de 2008²¹ dictada en un supuesto en que un concesionario de vehículos de la marca Ford había incumplido su obligación de pagar los productos en los términos pactados. El Alto Tribunal declaró en relación con dicho incumplimiento:

«Es cierto [...] que no todo incumplimiento [...] es suficiente para resolver una relación contractual. Antes bien, para que un incumplimiento tenga fuerza resolutoria es necesario que sea esencial [...]

Sin embargo, no cabe negar esa condición a un incumplimiento que la tenga por la voluntad, expresada o implícita, de las partes contratantes, a quienes corresponde crear la “lex privata” por la que quieren regular su relación jurídica y dotarla de contenido, en concreto, incorporando a su esencia la estricta observancia de la obligación de que se trate. Eso precisamente es lo que sucedió en el caso enjuiciado [...]».

En la STS de 10 de junio de 1996²², pactado como esencial un plazo de terminación de las obras, el TS consideró que la falta de finalización a tiempo había frustrado el fin del contrato²³.

²¹ La Ley 189351/2008. Ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón Ferrándiz Gabriel.

²² RJ 1996, 4753. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Morales Morales.

²³ Véase también la STS de 4 de abril de 2011 [(RJ 2011, 3143). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos] en la que el litigio versaba sobre la indemnización debida tras la resolución, efectuada en aplicación de una cláusula resolutoria pactada en el contrato de concesión de cátering.

Aunque a nivel teórico también cabría situar en esta línea a la STS de 16 de mayo de 2012 (Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Gimeno-Bayón Cobos), pues en ella se afirma que el incumplimiento puede tener efecto resolutorio, aunque no tenga objetivamente la categoría de incumplimiento grave, cuando así ha sido pactado expresamente por las partes, los antecedentes de hecho de este caso son ligeramente distintos al resto. JEREZ DELGADO (ADC, 2014, I, Sentencias del TS, p. 335) sintetiza el caso como sigue: *«en el contexto de operaciones de reestructuración de un negocio, se realizó un contrato entre socios, de venta de participaciones, en el que se introdujo una cláusula conforme a la cual se imponía como requisito para adquirir la condición de socio una permanencia de seis años como trabajador de la empresa, y la resolución del contrato de compraventa de acciones en el caso contrario. El socio fundador se reservaba la potestad de decidir, con el voto de otros dos socios, la existencia de incumplimiento del contrato por alguno de los nuevos socios. El demandante, que había adquirido participaciones en dicha sociedad como directivo de la misma, fue posteriormente despedido (antes de que transcurrieran los seis años de permanencia) y recibió comunicación de la resolución de la compraventa de participaciones de parte del socio fundador, avalada por el voto favorable de otros dos socios. El despido fue declarado improcedente por*

Las STSS más recientes de esta línea que me ha sido posible localizar son las de 12 de noviembre de 2014²⁴ y de 28 de junio de 2015²⁵.

La primera de ellas se refiere a un contrato de arrendamiento financiero de un local cuya duración era de 132 meses y su precio se pagaría en 11 cuotas anuales. En el contrato se pactó que el impago de una sola anualidad daría derecho a la entidad arrendadora a resolver el contrato; dicha cláusula resolutoria expresa iba acompañada de una cláusula penal en virtud de la cual la entidad arrendataria perdería las cuotas vencidas y pagadas. Ante la falta de pago de una de las cuotas, la arrendadora requirió de pago a la arrendataria, que no contestó hasta después de la presentación de la demanda, en la que la arrendadora solicitaba la resolución del contrato y la aplicación de la cláusula penal pactada. En Primera Instancia se estimó la demanda, pero se moderó la cláusula penal; en Apelación se confirmó la resolución del contrato pero no se consideró procedente moderar la cláusula penal. La arrendataria demandada interpuso recurso de casación alegando que no procedía declarar la resolución. E invocó la doctrina del incumplimiento esencial y de la necesidad de la frustración del fin del contrato como requisitos para poder declarar la resolución. A lo que el TS, desestimando el recurso de casación, contestó que:

«[...] no es necesario valorar si un mero retraso puede generar la resolución del contrato, cuando son las propias partes las que contractualmente determinan los efectos del incumplimiento del pago de una anualidad, atribuyéndole tan esencial importancia que prevén la resolución del contrato, acompañada incluso de una cláusula penal, lo que refuerza la importancia que las partes dieron al cumplimiento estricto».

La STS de 28 de junio de 2015 otorga la resolución de los contratos de compraventa celebrados entre dos profesionales y que recaían sobre locales y plazas de garaje de la promoción proyectada por la parte vendedora. Los contratos recogían, entre otros pactos, una cláusula resolutoria expresa por retraso en la terminación de las obras que no estuviera justificado por alguna de las causas expresadas en el propio contrato. Los contratos contemplaban como fecha aproximada de terminación de las obras el segundo trimestre del 2010; la vendedora requirió a la parte compradora para el otorgamiento de escritura el 3 de marzo de 2011.

La parte vendedora interpuso acción de cumplimiento frente a la parte compradora, que reconvino y solicitó que se declarasen resueltos los contratos de

los juzgados de lo social. En la demanda se solicita se declare la validez de la adquisición de las participaciones y la nulidad de la cláusula en virtud de la cual el socio fundador se reserva la potestad de decidir, con el voto de otros dos socios, sobre la existencia de un incumplimiento contractual resolutorio». En ambas instancias se desestimó la demanda. El recurso de casación fue desestimado.

²⁴ RJ 2014, 5697. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

²⁵ JUR 2015, 224377, Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz.

compraventa basando su petición en el retraso en la entrega de los locales y plazas de garaje. En Primera Instancia la demanda fue estimada. La Audiencia Provincial de Sevilla desestimó el recurso de apelación interpuesto por la compradora y basó su decisión en que el plazo de entrega no se había pactado como esencial y que, por tanto, el retraso sólo podía justificar la resolución si con él se frustraban las expectativas contractuales. Interpuesto recurso de casación por la parte compradora, el Tribunal Supremo declaró haber lugar al mismo afirmando que *«no es necesario valorar si un mero retraso puede generar la resolución del contrato cuando son las propias partes las que contractualmente determinan los efectos del incumplimiento»*.

1.2 EN LA DOCTRINA

[18] Coexisten, actualmente, dos opiniones doctrinales sobre el tema objeto de estudio.

Una, de carácter mayoritario y que ha sido prácticamente unánime hasta tiempos recientes, que parte de la combinación del necesario respeto a la autonomía privada y de su limitación, cuando necesario, por el principio general de la buena fe.

La otra opinión, de carácter minoritario y de reciente aparición, que no ve con buenos ojos las cláusulas resolutorias expresas y que critica duramente la jurisprudencia que acaba de ser analizada.

A continuación me referiré a cada una de ellas.

1.2.1 Mayoritaria

[19] Ya MUCIUS SCAEVOLA²⁶ lo afirmaba: si las partes establecen sobre la resolución un pacto especial por el que se permita llegar a la resolución de forma distinta a la del artículo 1124, el CC no se opondría y la voluntad de las partes sería respetada, ya que no existe interés de orden público que contradiga la voluntad de las partes. Y en el año 1924, DE BUEN²⁷ afirmaba que una cláusula resolutoria expresa sería válida en Derecho español, siempre y cuando no fuera contraria a la ley y a las buenas costumbres.

[20] La línea argumentativa de la opinión doctrinal mayoritaria la sintetizan claramente PANTALEÓN y MONTÉS PENADÉS.

²⁶ MUCIUS SCAEVOLA, Código Civil concordado y comentado extensamente, T. XIX, 1902, p. 673.

²⁷ DE BUEN, 1924, T. III, p. 701.

Dice el primero de ellos:

*«[...] me parece indudable que, salvo en condiciones generales de la contratación, las partes pueden configurar como les venga en gana el incumplimiento resolutorio».*²⁸

Por su parte, MONTÉS PENADÉS justificaba la existencia de estas cláusulas y su licitud con las siguientes palabras:

*«En general, el empleo de la cláusula resolutoria, que es muy frecuente, constituye, como se ha dicho, un aspecto más de la tendencia general de los contratantes a sustituir las reglas legales, necesariamente amplias, vagas e indeterminadas, por reglas convencionales más ajustadas al caso concreto y a la voluntad concorde de las partes en relación con los particulares intereses en juego. Al proceder de este modo, los contratantes intentan sustituir y sobreponerse a la condición resolutoria tácita del artículo 1124».*²⁹

Así pues, el carácter dispositivo de la norma contenida en el artículo 1124 CC permite que su contenido sea alterado por las partes, en uso de su autonomía de la voluntad. Y en cuanto a los poderes del Juez, afirmaba el autor³⁰:

«Es evidente que el poder de autonomía de las partes ha de imponerse impidiendo al Juez consideraciones en orden a la relevancia del incumplimiento de determinadas obligaciones contractuales, que las partes pueden definir y evaluar de antemano. Así, las obligaciones accesorias, o instrumentales [...]».

Lo anterior no significa que el poder de la autonomía de la voluntad sea absoluto y no deba estar sometido a los límites impuestos por el principio general de la buena fe. De hecho, continuaba el autor citado:

«Pero el principio general de la buena fe que informa todo el Derecho de obligaciones ha de provocar temperamentos, que competen a la autoridad judicial [...]»

Ahora bien, los poderes del Juez, fundados en el citado principio, son excepcionales. Y así, MONTÉS PENADÉS terminaba advirtiéndolo:

«Sin embargo, esta excepcionalidad debe considerarse muy relativa. Se pretende muchas veces, lo que es justo, impedir un cierto abuso en el ejercicio de acciones resolutorias, cuando el demandante, fundado en una infracción contractual del demandado que no reviste una especial gravedad, trata de desligarse del vínculo, porque ya no le conviene o ya no le interesa. Sin em-

²⁸ PANTALEÓN, ADC, 1993, p. 1733, nota 49.

²⁹ MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1212.

³⁰ MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, pp. 1215-1216.

bargo, ello no quiere decir que la resolución sólo pueda ser excepcionalmente acordada cuando el contrato deja de ser útil a los fines perseguidos por las partes. La resolución ampara al contratante cumplidor frente al incumplimiento y no sólo frente a la frustración del fin»³¹.

[21] Algunos de los más reconocidos especialistas en materia de resolución del contrato, han defendido estas mismas ideas.

Y así, CLEMENTE MEORO³² es partidario de que las partes puedan pactar la resolución y establezcan criterios distintos a los jurisprudencialmente asentados en cuanto al incumplimiento que faculta para resolver. Fundamenta su opinión en el principio de autonomía privada y en el carácter del artículo 1124 CC como norma dispositiva y supletoria, que integra la voluntad de las partes en la conclusión de un contrato bilateral y que es de aplicación a falta de una declaración de voluntad que precise, limite o excluya la resolución entre las consecuencias del incumplimiento. Como consecuencia de ello, continúa el prestigioso autor, las partes pueden elevar a la condición de principal la obligación que objetivamente es sólo accesoria o prever que un determinado incumplimiento, en principio sin suficiente relevancia objetiva, faculta al acreedor para resolver.

Para ÁLVAREZ VIGARAY³³ el tribunal no dispone de ningún poder que le permita no pronunciar la resolución cuando se ha estipulado una cláusula resolutoria expresa. Continúa este autor diciendo que, en virtud del principio de autonomía de la voluntad, las partes cuentan con amplias facultades para determinar qué clase de obligación es a la que se refiere el pacto y qué tipo de incumplimiento podrá ser suficiente para que proceda la resolución. Pero esta facultad no es tan amplia como para consentir que se estipule que también un incumplimiento levísimo y descuidable pueda dar lugar a la resolución, pues eso sería contrario a la buena fe³⁴.

En fin, también PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO³⁵, en el ámbito de la compraventa de bienes inmuebles con pago aplazado, considera que el juicio de esencialidad debe limitarse a los casos en que no hay pacto comisorio, sin

³¹ MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1220, nota 42.

³² CLEMENTE MEORO, 1998, pp. 418 y 419.

³³ ÁLVAREZ VIGARAY, 2009, p. 106.

³⁴ Este autor (2009, p. 113) enumera los siguientes presupuestos que deben darse para que opere la cláusula resolutoria expresa: 1) la verificación del incumplimiento previsto en la cláusula; 2) que el acreedor quiera valerse de la resolución (aplicación analógica artículo 1124 2.º CC); 3) que quien ejercite cualquier de las facultades concedidas en la cláusula resolutoria expresa haya cumplido puntual y cabalmente las obligaciones que le incumben.

³⁵ PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, 2001, p. 87.

perjuicio de la aplicación de ciertos límites como la buena fe o el justo equilibrio de las prestaciones en contratos de adhesión.

[22] A los anteriores se añaden otros autores como GARCÍA AMIGO³⁶, IRURZUN GOICOA³⁷, DÍAZ MORENO³⁸ y, recientemente, BASOZABAL ARRUE³⁹, INFANTE RUIZ⁴⁰, MOLL DE ALBA⁴¹, RODRÍGUEZ ROSADO⁴² y VAQUERO PINTO⁴³.

³⁶ GARCÍA AMIGO (1995, pp. 445 y 446), quien destaca el carácter dispositivo del artículo 1124 CC y la prevalencia de los pactos sobre él.

³⁷ IRURZUN GOICOA (Estudios de Derecho Privado, II, 1965, p. 11), quien afirma: «La posibilidad jurídica (licitud) de una cláusula resolutoria, aun a pesar de existir una regulación legal, no parece pueda negarse a los contratantes que, conforme al artículo 1255, “pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”. En principio, la posibilidad existe, sin perjuicio de que ante el caso concreto de la cláusula resolutoria que se estipule, pueda alzarse alguna de las tres barreras señaladas». En la p. 15 afirma: «La cláusula que detalle y especifique con claridad qué incumplimiento da lugar a la resolución evitará toda inseguridad acerca de la suerte que ha de correr el contrato». Y continúa: «[...] el empleo de la cláusula resolutoria es muy frecuente y constituye un aspecto más de la tendencia general de los contratantes a sustituir las reglas legales, necesariamente amplias, vagas e indeterminadas, por reglas convencionales más ajustadas al caso concreto y a la voluntad concorde de las partes en relación con los particulares intereses en juego. [...] no es preciso que el incumplimiento sea total o esencial, pues las partes pueden incluir como supuesto de hecho de la cláusula un incumplimiento parcial, tardío o incluso referido a prestaciones accesorias o secundarias». En cuanto a la finalidad del pacto de una cláusula resolutoria expresa, en la misma página observa: «La verdadera cláusula resolutoria no tiene más finalidad que la de sustituir la apreciación judicial posterior por la anticipada apreciación soberana de las partes».

³⁸ DÍAZ MORENO (RdP, 1999, p. 157), quien sostiene lo siguiente: «La cláusula resolutoria encuentra su sustrato y sustento en la voluntad de las partes. Es la autonomía de los particulares la que, concretada en su libertad contractual, se encuentra dotada de la fuerza generatriz suficiente para dar lugar a medidas de protección del crédito [...] Cuando los contratantes han pactado que una determinada inejecución es relevante para hacer inalcanzable la satisfacción del interés de uno o de ambas partes, ¿puede un Juez sobreseer su voluntad? [...] Lo que se ha de ventilar en el proceso subsiguiente a la resolución, es si el ejercicio de la facultad resolutoria entraña un abuso por parte del contratante que pretende poner fin al programa de intercambio.» Y en relación con el artículo 1504 CC (pp. 159 y 160) afirma: «[...] El legislador [en el artículo 1504 CC] ha dejado en manos del vendedor – en realidad en manos de ambos contratantes que debieron hacer en el momento genético de la convención su cálculo de riesgos y beneficios – la valoración de la trascendencia del incumplimiento [...] Cuando se dice en el artículo 1504 que “el Juez no podrá conceder nuevo término” se resaltan dos cosas: una, que no puede el juzgador entrar a valorar las causas del incumplimiento, tan sólo si el mismo responde a lo pactado o, en su caso, existe una falta de pago del precio; dos, que es forzar la interpretación deducir de aquí que no hace falta el nuevo término porque lo concede la ley al permitir pagar al comprador en tanto no se le requiera para ello, cuando lo que hace es facultar al vendedor para decidir el momento de la resolución».

³⁹ BASOZABAL ARRUE, 2004, p. 44.

⁴⁰ INFANTE RUIZ (2008, pp. 62 y 63) observa que cuando hay cláusula resolutoria o el término se ha configurado como esencial, se prescinde de la averiguación de la gravedad del incumplimiento a efectos de la resolución.

⁴¹ MOLL DE ALBA (CCJC, 2013, pp. 211 a 222) pone de relieve que las cláusulas resolutorias definitivas del incumplimiento deberían servir para evitar la litigiosidad en torno al tipo de incumplimiento que puede desencadenar la resolución. Vid. también MOLL DE ALBA, Estudios de Derecho de Obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez, 2006, p. 442.

⁴² RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, p. 191.

⁴³ VAQUERO PINTO (CCJC, 2013, pp. 294 y 296). Esta autora considera que cabe el pacto resolutorio al amparo de la libertad de pacto y observa que es difícil negar, como regla general, la posibilidad de pacto que atribuya trascendencia resolutoria a incumplimientos de cualquier entidad si se atiende al dato de que cabe convenir, incluso, la resolución sin causa o desestimiento: «Si puede convenirse la resolución sin

1.2.2 Minoritaria

[23] Actualmente está adquiriendo fuerza una opinión, liderada por CARRASCO⁴⁴, que critica la jurisprudencia que he analizado *supra*⁴⁵.

Y lo hace en los siguientes términos⁴⁶:

«La jurisprudencia existente está relajando el estándar histórico del “incumplimiento esencial”. Unas veces porque quieren salir en socorro de compradores de inmuebles que se encontrarían hoy con inmuebles sobrevalorados y deudas de precio aplazado impagables, otras por la entronización sucesiva de la absurda doctrina de que no es preciso un estándar de incumplimiento esencial cuando se hubiera acordado una condición resolutoria expresa»⁴⁷.

[24] La inmensa mayoría de las sentencias que son objeto de crítica por esta línea doctrinal se han dictado en el ámbito de la compraventa inmobiliaria y, en concreto, en casos de retraso en la entrega de vivienda. Y suelen responder al siguiente esquema fáctico: un particular adquiere sobre plano una vivienda a un profesional; en el contrato se hace constar una cláusula resolutoria

causa o desistimiento, cuya validez admite la jurisprudencia [...]; con mayor motivo han de poder las partes establecer la resolución por causa de un incumplimiento de cualquier entidad o referente a cualquier obligación», (Tratado de la Compraventa, T. II, 2013, p. 1663). Puntualizando en nota: *«Ello no significa que no puedan evitarse situaciones abusivas mediante el recurso a la buena fe»* (nota 56).

⁴⁴ Seguido por GONZÁLEZ PACANOWSKA (Comentarios al Código Civil, T. VI, 2013, p. 8237); BUS-TO LAGO (CCJC, 2013, p. 586). Este autor cita también dentro de esta corriente doctrinal a L. Díez-PICAZO y su monografía *Los incumplimientos resolutorios*, 2005, pp. 75 y ss. Tras su consulta no he logrado encontrar afirmación de esta índole.

Parece alinearse también con esta corriente doctrinal VERDERA SERVER (CCJC, 2014) ya que critica esta jurisprudencia con bastante dureza, tildándola en ocasiones de «expeditiva» en un sentido peyorativo; y así, en referencia a la STS de 13 de noviembre de 2013 afirma: *«La Sentencia del Tribunal Supremo es expeditiva. La decisión se argumenta sucintamente (no se puede ni identificar una doctrina consistente y sólida en esta Sentencia) sobre la base de la previsión contractual resolutoria, y casi desprecia la posibilidad de entrar a valorar, como hizo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante [casada por el TS], la relevancia del retraso constatado».*

No es muy clara la opinión a este respecto de NAVARRO CASTRO [Código Civil comentado. V. IV. L. IV. De las obligaciones y contratos. Contratos en particular, derecho de daños y prescripción (Artículos 1145 al final), 2011, pp. 252 y 253], quien, tras afirmar que el incumplimiento que puede dar lugar a la aplicación del artículo 1504 CC tiene que ser de suficiente entidad para ser calificado de grave y esencial apunta, sin embargo, posteriormente, que una de las posibles utilidades de introducir una cláusula resolutoria expresa en la compraventa de bienes inmuebles puede radicar precisamente en que no hay que entrar a valorar si el incumplimiento es esencial.

⁴⁵ Epígrafe 1.1.

⁴⁶ CARRASCO, Estudios sobre incumplimiento y resolución, 2015, p. 536.

⁴⁷ Y continúa más adelante (Estudios sobre incumplimiento y resolución, 2015, p. 538): *«Si se relaja el estándar del incumplimiento esencial y se permiten resoluciones contractuales para incumplimientos accesorios o reparables por el deudor, en los que no ha existido “frustración” del interés en el contrato, es prudente no conceder al acreedor, además de la resolución, la indemnización del interés de cumplimiento neto que habría obtenido de haberse cumplido el contrato; pues es casi seguro que no ha existido daño real en el interés del cumplimiento».*

expresa para el caso de retraso en la entrega. La entrega efectivamente se retrasa y el comprador resuelve la venta. El Tribunal Supremo, otorga la razón al comprador en la inmensa mayoría de los casos⁴⁸.

[25] En el ámbito de la resolución por retraso en la entrega de vivienda debe ponerse de relieve, por un lado, los contratos regidos por la Ley 57/1968, de 27 de julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas⁴⁹; y, por otro lado, la cuestión sobre la trascendencia resolutoria de la falta de obtención de la licencia de primera ocupación. El Pleno del TS ha dictado recientemente sendas sentencias sobre las cuestiones apuntadas, a la vista de la disparidad de criterios mantenidos en las Audiencias Provinciales.

[26] La citada Ley 57/1968, en su artículo 3 atribuye expresamente al comprador de vivienda, que ha entregado anticipadamente parte del precio, una facultad resolutoria en caso de falta de inicio o de terminación de las obras en el plazo pactado⁵⁰. En la Sentencia dictada por el Pleno del TS de 20 de enero de 2015⁵¹ el Alto Tribunal afirmó en relación con el mencionado precepto lo siguiente:

«[...] el incumplimiento por el vendedor del plazo estipulado para la terminación y entrega de la vivienda justifica, conforme al art. 3 de la Ley 57/68, la resolución del contrato a instancia del comprador, siempre que, como resulta de la sentencia del pleno de esta Sala de 5 de mayo de 2014 (RJ 2014, 3290) (rec. 328/2012), el derecho a resolver se ejercite por el comprador antes de ser requerido por el vendedor para el otorgamiento de escritura pública por estar la vivienda ya terminada y en disposición de ser entregada aun después de la fecha estipulada para su entrega.

Lo anterior significa que el art. 3 de la Ley 57/68 introduce, en los contratos comprendidos dentro de su ámbito de aplicación, una especialidad consistente en que el retraso en la entrega, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que justifica la resolución del contrato por el comprador. Esta especialidad, a su vez, determina que en el ámbito especial regulado por la Ley 57/68 no sea aplicable la

⁴⁸ Además de los ya citados ATS de 27 de septiembre de 2011 y STS de 13 de noviembre de 2013 (Vid. *supra* epígrafe 1.1), pueden verse, entre muchas otras, las SSTS de 14 de noviembre de 2013 (RJ 2013, 7300), 8 de noviembre de 2012 (RJ 2013, 2402), 29 de noviembre de 2012 (RJ 2013, 191), de la misma fecha pero con referencia RJ 2013, 909; y 5 de febrero de 2014 (RJ 2014, 825).

⁴⁹ BOE núm. 181, de 29 de julio de 1968.

⁵⁰ Artículo 3: *«Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual, o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda».*

Algunas Comunidades Autónomas contienen disposiciones similares: véase la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (artículo 15).

⁵¹ RJ 2015, 361. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

doctrina jurisprudencial que, interpretando la norma de ámbito general del art. 1124 CC, considera que el retraso de una parte contratante en el cumplimiento de sus obligaciones no constituye, por regla general, un incumplimiento de tal grado que justifique la resolución del contrato a instancia de la otra parte contratante».

Y más adelante relaciona directamente este precepto con el artículo 1504 CC, presentándolo como un factor de equilibrio y protección para el consumidor. Lo hace al justificar la equiparación del término «rescisión» empleado en el mencionado artículo 3 con «resolución»:

«El específico equilibrio contractual que el art. 3 de la Ley 57/68 introduce en los contratos sujetos a su régimen, compensando el derecho del vendedor a resolver el contrato por un solo impago del comprador (art. 1504 CC y estipulación octava del contrato litigioso) con el derecho del comprador a resolver el contrato por el retraso en la terminación y entrega de la vivienda».

Se trata, pues, de un caso en el que el tribunal no debe entrar a valorar el carácter esencial del incumplimiento porque ha sido el legislador quien, en aras de la protección de los consumidores, se lo impide, ya que establece un régimen de la resolución que prescinde de la gravedad del incumplimiento como requisito para que el consumidor pueda optar por la resolución del contrato.

Ahora bien, el Tribunal Supremo puntualiza que *«La doctrina que se sienta en la presente sentencia no excluye que la “rescisión” o resolución del contrato pueda denegarse, conforme a los principios generales, por mala fe o abuso de derecho del comprador»*. Recientemente, la STS de 30 de abril de 2015⁵² ha aplicado la mencionada excepción: en dicha sentencia el Alto Tribunal deniega la resolución, instada por el comprador de una vivienda unifamiliar y fundada en el retraso en la obtención de la licencia de primera ocupación, por apreciar ejercicio del derecho contrario a la buena fe (vid. FD 4.º).

[27] La cuestión sobre si la falta de la licencia de primera ocupación es o no causa de resolución ha quedado resuelta por el Pleno del TS en su sentencia de 10 de septiembre de 2012⁵³. En ella se declaró que la regla general es que la falta de obtención de la licencia de primera ocupación en el plazo previsto no es un incumplimiento esencial. Pero esta regla está sometida a dos excepciones: y la primera de ellas es, precisamente, que se haya pactado que se trata de un incumplimiento esencial⁵⁴.

También en este caso, pues, el TS muestra un respeto por la autonomía privada.

⁵² RJ 2015, 1363. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán. Seguida por la STS de 10 de septiembre de 2015 (RJ 2015, 3715. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán).

⁵³ RJ 2013, 2266.

⁵⁴ La segunda excepción a la regla general es que las circunstancias conduzcan a entender que no va a ser posible su concesión en un plazo razonable por existir contravención de la legislación urbanística.

[28] Los argumentos esgrimidos por este sector doctrinal en contra del respeto a lo pactado por las partes en una cláusula resolutoria expresa son básicamente tres.

En primer lugar, se refieren al oportunismo de los compradores de vivienda quienes, tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, acuden a la resolución del contrato como modo para recuperar las cantidades entregadas y adquirir una vivienda a un precio mucho más bajo ahora que cuando compraron, en pleno auge de la burbuja⁵⁵.

El segundo argumento empleado por esta doctrina minoritaria es la consideración de la mayoría de las cláusulas resolutorias expresas como «cláusulas de estilo».

Y así VERDERA SERVER⁵⁶ afirma lo siguiente:

«La cuestión cobra una especial importancia a la vista de la frecuencia (muy a menudo convertidas en auténticas cláusulas de estilo) con la que se incluyen en las estipulaciones contractuales condiciones resolutorias de perfiles difusos o se indica, como regla de cierre, que todas las obligaciones contractuales (sean cuales sean) tienen carácter esencial para las partes y permiten la resolución del contrato [...] Y una valoración especial deben merecer aquellas cláusulas que se limitan a reproducir [...] el contenido de una previsión normativa acerca de la resolución en caso de incumplimiento».

El tercer argumento es el artículo 1504 CC y la jurisprudencia que lo interpreta. A su análisis detenido se dedica el Capítulo II de este trabajo.

1.3 LOS LÍMITES A LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

[29] Siguiendo la clasificación de los límites inherentes a toda cláusula contractual, expuesta al comienzo del trabajo⁵⁷ (límites de contenido, de interpretación y de ejercicio), cabe afirmar, en primer lugar, que los límites genera-

Sobre esta sentencia, véase CLEMENTE MEORO, Estudios sobre incumplimiento y resolución, 2015, pp. 324 a 327.

⁵⁵ Recuérdense las palabras de CARRASCO reproducidas *supra* § [33]; GONZÁLEZ CARRASCO (Estudios sobre incumplimiento y resolución, 2015, p. 307) afirma: «[...] ahora es el adquirente del piso comprado sobre plano el que espera impaciente en la puerta de la notaría a que llegue el día previsto para la entrega sin que se haya verificado para realizar el acta de requerimiento y manifestaciones con el propósito de hacer efectivas las garantías de devolución de las cantidades entregadas a cuenta y recuperar el precio pagado por un inmueble que ahora vale la mitad, para acceder en mejores condiciones al outlet del mercado inmobiliario».

⁵⁶ VERDERA SERVER, CCJC, 2014.

⁵⁷ Vid. *supra* § [4].

les de contenido de la libertad contractual son la ley imperativa, la moral y el orden público (artículo 1255 CC).

Si una cláusula resolutoria expresa negociada no viola este límite (que será el caso más frecuente), y existe duda en la interpretación de la cláusula, ésta debe decidirse en la línea de la buena fe y del Derecho dispositivo⁵⁸ (límite de la interpretación).

En fin, el tercer y último de los límites es la adecuación de su ejercicio a la buena fe (artículo 7.1 CC). Las constelaciones de casos más frecuentes de ejercicio de la facultad resolutoria, conferida por una cláusula resolutoria expresa, contrario a la buena fe, nos las proporciona la jurisprudencia recaída en torno al artículo 1504 CC, que se analiza en el Capítulo II⁵⁹. A ella, pues, me remito.

[30] Obsérvese que en el ámbito de las cláusulas negociadas el Derecho dispositivo y la buena fe no operan como parámetros de concreción del límite de contenido. Y es que, como dice MIQUEL GONZÁLEZ:

«Cuando se trata de cláusulas negociadas, la buena fe no es criterio de control de su contenido, porque pesa ante todo la libertad contractual y la buena fe en ese contexto de cláusulas negociadas obliga ante todo a cumplir lo pactado»⁶⁰.

⁵⁸ PANTALEÓN, ADC, 1993, nota 49.

⁵⁹ Vid. *infra* Epígrafe 2.2.1.

⁶⁰ MIQUEL GONZÁLEZ, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (Rdl 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 737.

CAPÍTULO II

UN ELEMENTO DISTORSIONADOR: EL ARTÍCULO 1504 CC Y SU JURISPRUDENCIA

[31] El artículo 1504 CC reza como sigue:

«En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término».

El precepto que acabo de reproducir y la jurisprudencia que lo interpreta constituye la punta de lanza del sector doctrinal minoritario que se muestra contrario a la posibilidad de que las partes, en uso de su autonomía de la voluntad, atribuyan trascendencia resolutoria a un incumplimiento.

En relación con el artículo 1504 CC, CARRASCO afirma lo siguiente:

«Teniendo en cuenta el bagaje jurisprudencial y la doctrina aplicada por los tribunales, las partes, o una de ellas, podría estar interesada en eludir ex ante las restricciones basadas en la exigencia de esencialidad mediante el expediente de pactar en el contrato que determinada obligación es esencial para la parte en cuestión o que determinado incumplimiento es esencial. De hecho, se trata de un expediente muy común en contratos complejos, y en ocasiones la “esencialidad convencional” es una forma indirecta de pretender unos efectos similares a los que resultarían si las partes hubieran pactado una condición. La STS 1 febrero 2010 (RJ 2010, 419), ha sostenido que si las partes han pactado un tipo de incumplimiento como resolutorio, este incumplimiento es esencial, a los efectos del art. 1124 CC, y la de 19 mayo 2009 (RJ 2009, 3181), con cita de la de 5 abril 2006 (RJ 2006, 1921), afirma que “no hay duda de que esa condición [de incumplimiento esencial] la merece aquél incumplimiento que la tenga por voluntad, expre-

sada o implícita, de las partes contratantes". Pero se trata de una doctrina equivocada, o de un exceso verbal innecesario, porque el art. 1504 CC muestra clamorosamente que ni tan siquiera pactando que el impago del precio (obligación esencial) actúa como condición resolutoria basta para preconstituir en todo caso aquel incumplimiento como **incumplimiento esencial**» [la negrita es mía]¹.

Y por lo que se refiere a la copiosa jurisprudencia recaída sobre el artículo 1504 CC y su relación con el artículo 1124 CC, dice este mismo autor:

«Es copiosa la jurisprudencia que se pronuncia sobre la relación entre los arts. 1124 y 1504 CC. Al presente cumplimos con exponer lo que sigue. Primero, el art. 1504 CC vendría a acreditar que a efectos de la resolución por incumplimiento en los contratos de cambio sobre inmuebles, el plazo de cumplimiento no es un elemento esencial del contrato, y su transcurso no constituye como regla causa de resolución. Segundo, aunque se haya pactado en el contrato inmobiliario una condición resolutoria expresa, y ésta consista en el incumplimiento del contrato, la ineficacia del contrato como consecuencia del cumplimiento de la condición queda remitida al régimen general del incumplimiento del art. 1124 CC. En otras palabras, aunque el incumplimiento se haya configurado expresamente como condición resolutoria, el acreedor no podrá poner fin al contrato por incumplimiento del deudor si no se trata de un incumplimiento que conforme al art. 1124 CC esté investido de efectos resolutorios. Esto lo expresa una y otra vez la jurisprudencia mediante la fórmula de que son las mismas condiciones de aplicación del art. 1504 y las del art. 1124 CC. Tercero, si bien el transcurso del plazo de cumplimiento no es esencial al contrato, el deudor ya no podrá cumplir ni ofrecer el cumplimiento –ni el juez podría

¹ CARRASCO, 2010, pp. 1124 y 1125. En el mismo sentido, los ya citados GONZÁLEZ PACANOWSKA (Comentarios al Código civil, T. VI, 2013, p. 8237) y VERDERA SERVER (CCJC, 2014).

Afirma GONZÁLEZ PACANOWSKA que la fuerza del pacto comisorio se diluye en el ámbito del artículo 1504 en su coordinación con el artículo 1124 CC por obra de los tribunales; y justifica esta «flexibilización» con las siguientes palabras: «Acaso porque cuando se pacta una condición resolutoria expresa consistente en el incumplimiento de una obligación principal en la estructura y función del tipo contractual, no pueda prescindirse del posterior enjuiciamiento sobre si el incumplimiento de esa obligación de suyo esencial tenía o no entidad o gravedad resolutoria».

Por su parte, VERDERA SERVER señala lo siguiente: «[...] el art. 1504 CC autoriza que, aun habiéndose pactado la resolución de pleno derecho por impago del precio, el comprador pague en tanto no sea requerido judicial o notarialmente, lo cual evidencia el grado de relevancia del retraso en el pago y su no consideración como incumplimiento esencial».

Anteriormente, CALATAYUD (RCDI, 1989, p. 1522) sostenía ideas similares: «[...] el artículo 1504 no contempla la objetivación del incumplimiento, desposeyéndolo de las imprescindibles connotaciones de imputabilidad dolosa o culposa, ni prejuzga que el impago de cualquier cantidad del precio convenido sea importante a los efectos de que el Juez decrete la resolución. Tales cuestiones deberán tener el tratamiento procesal genérico aplicable a cualquier hipótesis de incumplimiento, sin que el artículo 1504 aporte ninguna novedad al respecto».

conceder término de gracia—, cuando el acreedor declare la resolución por requerimiento judicial o notarial, sin que sea preciso que en este requerimiento se conceda al deudor un tiempo suplementario y final para cumplir, pasado el cual el efecto resolutorio se produciría de modo automático. Cuarto. Ya que la jurisprudencia entiende aplicables al art. 1504 CC los mismos requisitos sustanciales que a la resolución común, el efecto inmediato y automático que el art. 1504 CC vincula al requerimiento queda neutralizado de hecho por todos aquellos requisitos suplementarios que son precisos para hacer del incumplimiento un incumplimiento esencial. Y la “ventaja” que este precepto procura al vendedor se pierde completamente si, además, y en contra del claro mandato del art. 1504 CC, se recurre al art. 1124 III para conceder al deudor un nuevo plazo de cumplimiento. Finalmente, la única ventaja especial que subsiste en favor del pacto de ley comisorio es el extraño privilegio concursal que le conceden los arts. 56 y 90.1.4.º LCon, que no vamos a desarrollar en este lugar» [la negrita es mía]².

En definitiva, a la vista de las palabras anteriormente transcritas, el argumento de esta opinión doctrinal se compone de dos elementos.

En primer lugar, el propio artículo 1504 CC: este precepto demostraría, a juicio de los autores citados, que el pacto de las partes no es suficiente para preconstituir un incumplimiento como esencial.

En segundo lugar, la jurisprudencia que integra el artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC: de ella se desprendería, en opinión de esta línea doctrinal, que, aun en el caso en que las partes hayan pactado que la falta de pago del precio aplazado dará lugar a la resolución de la compraventa inmobiliaria, el tribunal deberá entrar a valorar si el incumplimiento satisface los requisitos exigidos por el artículo 1124 CC y la jurisprudencia que lo desarrolla, entre los que se encuentra que el incumplimiento sea esencial.

[32] Tal y como podrá comprobarse a continuación, el análisis detenido del artículo 1504 CC y de la jurisprudencia que defiende su integración con el artículo 1124 CC, deja patente que ni el precepto por sí solo, ni su interpretación jurisprudencial representan un obstáculo para que las partes, en uso de su autonomía privada, otorguen carácter resolutorio al incumplimiento de la obligación del pago del precio aplazado en la compraventa de bienes inmuebles.

² CARRASCO, 2010, p. 1110.

2.1 EL ARTÍCULO 1504 CC

[33] Son dos las cuestiones que procede analizar para colocar al artículo 1504 CC en las coordenadas adecuadas:

- 1) Su finalidad o *ratio*. A este respecto se plantean dos cuestiones: ¿Qué buscaba el legislador de 1889 con el artículo 1504 CC? ¿Quiso, acaso, limitar la autonomía privada?
- 2) Su ámbito objetivo de aplicación. La disyuntiva en este punto es la siguiente: ¿Se aplica únicamente a los casos en que existe una cláusula resolutoria expresa en el contrato? O, por el contrario, ¿basta con que nos encontremos ante una compraventa de bien inmueble con precio aplazado para que el precepto entre en juego?

2.1.1 La *Ratio Legis* del artículo 1504 CC: Su razón histórica

[34] El artículo 1504 CC no puede comprenderse si no se coloca en su contexto histórico. Éste es el que explica que los objetivos buscados por el legislador del S. XIX con dicho precepto fueran los dos siguientes: en primer lugar, evitar el efecto automático de la resolución pactada expresamente; y, en segundo lugar, permitir el ejercicio extrajudicial de la resolución.

En las líneas que siguen desarrollaré las ideas que acabo de apuntar.

[35] En el S. XIX no existía un sistema articulado de remedios, y, por tanto, faltaba una idea de resolución como remedio frente al incumplimiento. FENOY PICÓN lo explica al analizar la doctrina de los autores del S. XIX sobre la denominada «condición resolutoria implícita»:

«[...] En un momento en que no está claramente perfilada la naturaleza de la resolución, ésta se introduce mediante la idea de la condición resolutoria, eso sí, tácita, y recordemos que la condición resolutoria expresa se entendía que operaba de forma automática. [...]»³.

Y si el concepto de resolución se construía a partir de la figura de la condición resolutoria, que opera automáticamente, es fácil comprender que una de las preocupaciones del legislador del S. XIX fuera evitar la automaticidad de la reso-

³ FENOY PICÓN, CCJC, 2005, p. 518.

lución, tanto en general (artículo 1124 CC)⁴, como en el caso específico de la compraventa de bienes inmuebles en que se pacta que la falta de pago del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar a la resolución (artículo 1504 CC)⁵.

La jurisprudencia más cercana a la promulgación del CC se ocupó, precisamente, de reafirmar la idea de la falta de automaticidad del pacto comisorio⁶.

El origen del pacto comisorio se sitúa en el pacto de *lex commissoria* romano. En el Derecho romano no existía la figura general de la resolución del contrato por incumplimiento⁷. La *lex commissoria* surge como un medio de protección de los intereses del vendedor en el contrato de compraventa con precio aplazado: mediante dicho pacto, ante la falta de pago del precio por parte del comprador en el plazo convenido, el vendedor recuperaba la cosa vendida⁸.

En el Derecho Romano clásico el pacto de *lex commissoria* operaba aun en contra de la voluntad del vendedor: llegado el plazo pactado sin que el comprador hubiera pagado el precio, el pacto se ejecutaba aunque el sujeto finalmente beneficiado por él fuera el comprador (incumplidor) y no el vendedor⁹. Esta regla se corrige en el Derecho postclásico, en que la *lex commissoria* se construye como una facultad del vendedor quien, llegado el

⁴ Continúa diciendo FENOY PICÓN a este propósito (CCJC, 2005, p. 518): «Y no se quiere que la condición resolutoria tácita opere automáticamente porque ello se traduciría en que el incumplimiento del contrato quedaría al arbitrio o merced de una de las partes contratantes: el deudor, que ya no quisiera el contrato, incumple sin más y de ello derivaría su inmediata resolución».

⁵ Obsérvese que actualmente ha desaparecido la necesidad de construir la resolución a través de la figura de la condición resolutoria.

Recientemente, SAN MIGUEL PRADERA (ADC, 2011, p. 1690) ha afirmado a este propósito: «Hoy ya nadie discute en España que la resolución por incumplimiento prevista en el artículo 1124 CC es un remedio legal frente al incumplimiento y que su ubicación, en la sección primera del capítulo III, bajo la rúbrica “De las obligaciones puras y condicionales”, es claramente desafortunada».

Anteriormente, PANTALEÓN (ADC, 1993, pp. 1731 y 1732) subrayó que la resolución por incumplimiento del contrato «[d]ebe configurarse –seguirse configurando, en la lectura del art. 1124 CC mayoritaria entre nosotros– como un remedio que no opera de modo automático, sino sólo mediante declaración recepticia [...] Una resolución automática es rechazable, incluso en el caso de imposibilidad absoluta y permanente de la prestación no imputable al deudor, porque provoca incertidumbres sobre cuáles son en cada momento los derechos y deberes de los contratantes, y desconsidera los casos en que el acreedor preferirá mantener el contrato y pretender el commodum representationis a cambio de la contraprestación que le incumbe [...]».

⁶ Véase, a título de ejemplo, la STS de 11 de noviembre de 1943 (RJ, 1943, 1170).

⁷ ROVIRA JAÉN, 1996, p. 33; SAN MIGUEL PRADERA, 2004, p. 61, nota 5; BORRICAND, RTDC, 1957, p. 28; ATAZ LÓPEZ, Comentarios al Código Civil, T. VIII, 2013, p. 10646.

⁸ ARANGIO RUIZ (1954, p. 402) proporciona la siguiente definición: «È una clausola in virtù della quale il venditore può, se entro un certo tempo il prezzo non sia stato pagato, considerare il contratto come non avvenuto».

⁹ Lo que era perfectamente posible, como demuestra el siguiente ejemplo, extraído del D. 18.3.2: situados en el caso en que se ha comprado una casa de campo, que se quema antes del pago del precio por el comprador en el plazo convenido, puede el comprador decidir no pagar para que entre en juego la *lex commissoria* y el vendedor, aun en contra de su voluntad, ve resuelta la venta en perjuicio suyo. Y es que el vendedor, ni recibía el precio, ni recuperaba la casa (quemada por el incendio) y el comprador se liberaba de su obligación del pago del precio.

término pactado para el pago del precio, podía optar entre exigir el pago del precio mediante el ejercicio de la *actio venditi* o hacer uso de la *lex commissoria* y resolver la venta¹⁰.

Para que el vendedor pudiera optar por la aplicación del pacto de *lex commissoria* era necesaria la *mora solvendi*, que se producía cuando, llegado el plazo pactado, el comprador no pagaba el precio: operaba la regla *dies interpellat homine*. Lo que significaba que, a diferencia de lo que establece nuestro artículo 1504 CC¹¹, el comprador no podía liberarse de la obligación de pago pasado el plazo pactado, aunque todavía no hubiera sido requerido por el vendedor. Salvo que el vendedor decidiera optar por el cumplimiento.

[36] La prohibición del carácter automático del pacto comisorio redundaba en beneficio tanto del vendedor, como del comprador. Explicaré las ventajas que ofrece a cada uno de ellos en las líneas que siguen.

[37] Comenzaré por analizar la norma desde el punto de vista de las ventajas que ofrece al vendedor.

El pacto de *lex commissoria*, del que trae origen el precepto, se construía a través del expediente técnico de la condición resolutoria, que, como tal, debería ser automática. Pero, del mismo modo que no era sensato que la condición resolutoria implícita (artículo 1124 CC) operara automáticamente, tampoco lo era que, habiéndose pactado expresamente la resolución en interés del vendedor, éste finalmente se viera perjudicado¹².

¹⁰ D. 18.3.2. Pomponio: «Cuando el vendedor de un fundo se hubiere expresado de este modo en un pacto: “si no se hubiera pagado el precio hasta tal día, quede como comprado el fundo”, se considera que se tiene como no comprado el fundo, en este caso, si el vendedor quisiera que quedase como no comprado, porque esto se habría expresado por causa del vendedor; [...]».

D. 18.3.3. Ulpiano: «Porque el pacto de la ley comisoria, que se añade en las ventas, lo utilizará el vendedor, si quisiera, no también contra su voluntad».

ROVIRA JAÉN (1996, p. 62) sintetiza claramente lo expuesto: «La *lex commissoria* atribuye al vendedor un derecho, no una obligación, de pedir la resolución de la venta. De otra manera se estaría a merced del comprador resolver la venta no pagando el precio, cuando ya no le interesara la compra por otras razones, como el deterioro posterior de la cosa comprada. Por esto, la *lex commissoria* se establece sólo *venditoris causa*, y por lo tanto prevalece su situación de intereses, y no estará obligado, en contra de su voluntad, a hacerse cargo nuevamente del riesgo de los deterioros, puesto que éstos corren a cargo del comprador desde que es la *compra perfecta*».

Vid. también ARANGIO RUIZ, 1954, p. 404; ÁLVAREZ VIGARAY, 2009, p. 3; MULLERAT BALMAÑA, ADC, 1971, p. 483.

En cuanto a la configuración de la *lex commissoria* romana como condición suspensiva o como condición resolutoria, puede verse una síntesis clara en IRURZUN GOICOA, Estudios de Derecho Privado, II, 1965, pp. 7 a 10.

¹¹ Vid. *infra* §§ [38] y [39].

¹² También lo observan ÁLVAREZ VIGARAY, 2009, p. 103; VAQUERO PINTO, CCJC, 2013, p. 301; CARRASCO, 2010, pp. 554 y 555; y GONZÁLEZ PACANOWSKA, Comentarios al Código Civil, T. VI., 2013, pp. 8162 y 8163, entre otros.

Es lo que sucedió en la STS de 10 de diciembre de 1910, cuya doctrina fue pronto rectificadas.

En este contexto se explican las palabras de GARCÍA GOYENA relativas al antecedente del artículo 1504 CC en el Proyecto de 1851 (artículo 1433): «*La condición resolutoria expresa no debe ser menos favorecida que la implícita del artículo 1042 [antecedente del artículo 1124 CC]*».

Refiriéndose a los antecedentes romanos y a Las Partidas, decía el autor: «*Pero en ambos derechos [romano y las Partidas] la venta se resolvía ipso iure no pagándose el precio al plazo o tiempo convenido; es decir, que el vendedor quedaba en libertad de recobrar la cosa o reclamar el pago del precio, aunque elegida una de las dos acciones no podía ya variar y recurrir a la otra*». Y continúa diciendo: «*[...] debe guardarse lo dispuesto en el Romano y Patrio sobre que el vendedor pueda pedir la resolución de la venta o el pago del precio [...]*».

[38] La falta de automaticidad del pacto comisorio también protege al comprador. Veamos por qué.

El artículo 1504 CC permite al comprador pagar aunque haya transcurrido el plazo pactado para ello. Centrándonos en el caso en que vendedor y comprador han establecido un pacto comisorio, estaremos de acuerdo en que en dicho supuesto las partes están elevando a esencial el término pactado para el pago del precio. Lo que significaría que el acreedor podría rechazar el pago ofrecido tardíamente por el comprador¹³. Sin embargo esto no sucede, ya que el artículo 1504 CC obliga al vendedor a aceptar el pago retrasado del compra-

Llama la atención que todavía actualmente quepa encontrar compradores incumplidores que quieren hacer uso del pacto comisorio en su propio beneficio. El mejor ejemplo nos lo ofrece la STS de 12 de junio de 2014 (RJ 2014, 3945. Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz). En ella unos compradores, profesionales, quisieron resolver un contrato de compraventa invocando el pacto comisorio incluido en el contrato. Se trataba de un contrato de compraventa de dos fincas rústicas, vendida por unos particulares a unos profesionales; en el contrato se incluyó un pacto comisorio. Los compradores, que no habían pagado el precio en el plazo indicado en el contrato, remitieron un burofax a los vendedores advirtiendo de su imposibilidad de pagar el precio citándoles para la resolución del contrato. Los vendedores interpusieron acción de cumplimiento y los compradores reconvinieron solicitando la resolución del contrato. En Primera Instancia la demanda fue estimada y la reconvenición desestimada; la Audiencia Provincial estimó la reconvenición y declaró la resolución, solicitada por los compradores, con fundamento en el pacto comisorio. El TS estimó el recurso de casación interpuesto por los vendedores y declaró que la estipulación del contrato que contenía el pacto comisorio «*[...] es la sanción al comprador incumplidor, que no paga y exige que el vendedor lo requiera y si el comprador insiste en no pagar, se resuelve la compraventa, con aplicación de la cláusula penal. En modo alguno, se puede acoger a ella el comprador incumplidor, como si de una facultad de desistir se tratara. El cumplimiento de las obligaciones viene impuesto por el artículo 1091 del Código Civil, lex contractus y por el principio pacta sunt servanda*».

¹³ Explica ÁLVAREZ VIGARAY (2009, p. 122) que en el término esencial el término fijado para el cumplimiento de la obligación se considera de tal importancia que la prestación ha de realizarse precisamente en tal plazo. El término esencial puede ser objetivo o subjetivo. En el primer caso (término esencial objetivo) de la misma naturaleza de la prestación se desprende que si el término no es observado, desaparece totalmente la utilidad del cumplimiento tardío. En el segundo caso (término esencial subjetivo), son las partes las que, al celebrar el contrato, pactan que la prestación habrá de realizarse precisamente en el término señalado, aun cuando por su naturaleza no pudiera excluirse la utilidad del cumplimiento posterior.

dor ínterin no le haya requerido judicialmente o por acta notarial. En esta línea, MONTÉS PENADÉS pone de manifiesto la excepcionalidad del artículo 1504 CC respecto a la regla *dies interpellat pro homine* (artículo 1100, párrafo 2.º, reglas 1.ª y 2.ª CC) y lo hace en los siguientes términos:

«[...] el efecto fundamental de Derecho cogente, que contiene el precepto, se centra en la posibilidad que tiene el comprador de inmuebles de pagar válidamente, por grande que sea su demora, en tanto no se haya producido la intimación o manifestación del vendedor»¹⁴.

Ésta parece ser la diferencia entre nuestro CC, por un lado, y el Derecho Romano y Las Partidas, por otro, a la que se refería GARCÍA GOYENA cuando comentó el antecedente del artículo 1504 CC¹⁵.

Y así se desprende de la explicación de ROVIRA JAÉN de la construcción dogmática de la *lex commissoria* romana:

«Son requisitos para que el vendedor ejercite la opción resolutoria, la mora solvendi, y para librarse el comprador de la resolución, la mora accipiendi. La mora solvendi tenía lugar cuando llegado el término convenido el comprador no realizase el pago del precio, sin necesidad de una interpelación o intimación al pago (dies interpellat). La interpellatio o puesta en mora solvendi sólo es precisa cuando falta la fijación del plazo. La mora accipiendi del vendedor libera al comprador de la resolución de la venta, mediante el ofrecimiento de pago por una razón de equidad [...] En caso de haberse fijado el término, y después de su vencimiento, mientras el vendedor no se pronunciara sobre la determinación a tomar (pedir el cumplimiento o la resolución), tenía que respetarse esta determinación, y el comprador, aun transcurrido el término no podía hacer la oferta de pago

Los efectos del término esencial son: 1) sustraer a los tribunales la facultad de valorar si la inobservancia del término implica un incumplimiento que justifique la resolución del contrato o es simplemente constitutivo de mora; 2) la imposibilidad del deudor de purgar la mora; 3) la resolución automática del contrato, de forma que no necesita la intervención judicial para producirse.

También MARÍN LÓPEZ (Comentarios al Código Civil, T. VI, 2013, p. 8277) observa que el análisis de si el término es o no esencial decae cuando las partes han previsto en el contrato que si no se cumple en el plazo el otro contratante puede resolver.

En la STS de 22 de marzo de 1985 (RJ 1985, 1196) se dice: *«que el incumplimiento reprochable y suficiente para determinar la resolución, no lo es cualquiera, sino que ha de tener entidad suficiente para impedir la satisfacción económica de las partes [...] hasta el punto de obstar el fin normal del contrato, frustrando las legítimas expectativas de la parte [...] sin que lo constituya el simple retraso, a menos que el plazo fijado tenga carácter esencial»*. En este supuesto, de aplicación del artículo 1504 CC, no se otorgó la resolución apelando a la falta de gravedad del incumplimiento, pero se trataba de un supuesto en que no existía cláusula resolutoria expresa (sobre esto, vid. *infra* epígrafe 2.2.).

¹⁴ MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, pp. 1216 y 1220. También en este sentido PUIG BRUTAU, 1982, p. 206. Vid. SSTS de 28 de enero de 1944 (RJ 1944, 223) y 30 de diciembre de 1955 (RJ 1955, 241). Sobre si se trata de un requerimiento de pago o resolutorio véase *infra* § [87].

¹⁵ Vid. *supra* § [37].

del precio; pero la oferta de pago dentro de plazo libera al comprador, caso de mora accipiendi libera al comprador, por una razón de equidad». [la negrita es mía]¹⁶.

Las Partidas, tal y como indicaba también GARCÍA GOYENA, reflejaron fielmente el antecedente romano¹⁷.

El vendedor tiene, pues, la carga de requerir al comprador para poder rechazar su pago tardío, aunque hayan pactado en el contrato que el término es esencial: ésta es la ventaja que el legislador otorga al comprador mediante el artículo 1504 CC. En este sentido se ha pronunciado la doctrina. Y así, a título de ejemplo, afirma JORDANA FRAGA:

«Respecto de estas compraventas inmobiliarias con pacto de resolución automática, la ratio de la norma del artículo 1504 Cc. se revela particularmente clara [...]: enervar el automatismo del pacto comisorio, ya que, ni aun con él, el mero incumplimiento del comprador producirá ipso iure la resolución de la compraventa inmobiliaria; la producción de este efecto resolutorio presupone, para el vendedor cumplidor, la carga del requerimiento formal resolutorio a que alude el repetido precepto [...].».

Y más adelante afirma:

«[...] mientras no se produzca el requerimiento resolutorio [...] y en la forma prescrita, el pago de los plazos vencidos, por parte del comprador, es regular, y, por tanto, idóneo para enervar la resolución del contrato, pese al vencimiento del plazo o plazos señalados para pagar [...].».

¹⁶ ROVIRA JAÉN, 1996, pp. 62 y 63.

¹⁷ Partidas 5, 5, 38: «Si el vendedor, o el comprador ponen pleito entre sí, que el comprador pague el precio a día señalado, e si non lo pagare aquel día, que sea desfecha por ende la vendida; que tal pleito como éste es valedero: e gana por ende el vendedor la señal, o la parte del precio que le fue dado, si al plazo no le fue hecha la paga, toda, o la mayor parte de ella: e desfazese la vendida. Pero con todo esto, en su escogencia es el vendedor, de demandar todo el precio, e fazer que vala la vendida; o de reuocarla, teniendo para sí la señal, o la parte del precio, según que de suso es dicho. E después que ouïre escogido una destas cosas sobredichas, non se puede después arrepentir, de manera que dexe aquella, por auer la otra».

A este propósito, afirma RODRÍGUEZ ADRADOS (RCDI, 1968, pp. 54 a 57): «El Derecho romano había reconocido a la “lex commissoria” el máximo rigor [...]; lo que hoy llamamos resolución se producía de pleno derecho, y, como nos dice Ulpiano, sin necesidad de interpellatio.

En nuestro Derecho este rigor fue admitido, al tiempo que la “lex commissoria”, por el Código de Eurico, el Liber Iudiciorum, el Fuero Juzgo, el Fuero Real y otros cuerpos legales, hasta llegar a las Partidas [...]. Que esta Ley de Partidas establecía una resolución de pleno derecho a favor del vendedor, que podía, claro es, como en Derecho Romano, pedir el pago del precio, pero sin necesidad de ninguna notificación o requerimiento, es evidente, y siempre ha sido afirmado por la doctrina española» [y cita a Gregorio López, Antonio Gómez, el Febrero, Gutiérrez y Melgarejo]. Esta tradición ininterrumpida fue rota por el artículo 1504 de Código civil, al exigir, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento del vendedor al comprador, y al prorrogar, entre tanto, las posibilidades de pago de éste [...] Nada más ha cambiado, y, desde luego, no han sido alterados los efectos de pleno derecho de la resolución [...].».

Véase también MULLERAT, ADC, 1971, p. 484.

*El pago hecho por el comprador, de los plazos del precio debidos, antes del requerimiento formal resolutorio del vendedor, es, aun realizado después del vencimiento del término señalado para pagar e, incluso, después de una declaración de voluntad resolutoria del vendedor no sujeta a la forma del artículo 1504 Cc., un pago regular: liberatorio (total o parcialmente) de la deuda del comprador, y enervante de la resolución del contrato por incumplimiento [...]*¹⁸.

Pero una vez que el vendedor ha hecho el requerimiento, el comprador del artículo 1504 CC se coloca en peor posición que cualquier otro deudor incumplidor, pues, a diferencia de lo que permite con carácter general el artículo 1124 III CC, la última oración del artículo 1504 CC impide al Juez concederle nuevo término¹⁹.

¹⁸ Véase también, MAGARIÑOS BLANCO (RCDI, 1992, p. 122), quien afirma: «[...] este precepto excluye la esencialidad convenida para el período comprendido entre la fecha señalada para el pago y el requerimiento».

Recientemente, NAVARRO CASTRO, Código Civil comentado. V. IV. L. IV. De las obligaciones y contratos. Contratos en particular, derecho de daños y prescripción (arts. 1445 al final), 2011, p. 251; VALBUENA GUTIÉRREZ, Comentarios al Código Civil, 2009, p. 1765. RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, p. 195; VAQUERO PINTO, CCJC, 2013, p. 308 y Tratado de la Compraventa, T. II, 2013, p. 1656; PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, 2001, p. 24; entre otros.

En la jurisprudencia, véase, entre otras, las SSTS de 20 de mayo de 1942, 3 de marzo de 1967 (RJ 1967, 1242). Recientemente, SSTS de 26 de septiembre de 2000 y 3 de abril de 2000.

MULLERAT (ADC, 1971, pp. 485 a 491) afirma que el artículo 1504 atribuye una ventaja extraordinaria a favor del comprador de bienes inmuebles, como demuestra el hecho de que el precepto constituye una verdadera excepción de los siguientes principios legales:

1. *Dies interpellat pro homine*; y explica el autor: «En general, pues, cuando una obligación establece un tiempo o plazo específico para que el obligado realice una determinada prestación, transcurrido este plazo el deudor incurre en mora si no ha realizado tal prestación y ello a pesar de que el acreedor no le apremie en la forma prevista en el primer párrafo del artículo transcrito [artículo 1100 CC] [...] en su [del artículo 1504 CC] virtud, aun existiendo plazo contractualmente fijado para el pago del precio, el comprador puede pagar y paga válida y eficazmente en tanto y mientras tanto el acreedor no le notifique fehacientemente su decisión de no esperar el pago por más tiempo».

2. El principio según el cual en las obligaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolverlas si uno de los obligados vulnera su compromiso; el autor parece referirse a que el artículo 1504 CC establece diferencias con la facultad general de resolver los contratos prevista en el artículo 1124 CC, en concreto: a) que el vendedor debe requerir formalmente; y b) que el juez no está facultado para otorgar nuevo plazo.

3. El principio *pacta sunt servanda*. A este propósito, observa el autor que «[...] el artículo 1504, al permitir al comprador satisfacer el precio después del plazo que él mismo aceptó en el contrato para realizar tal prestación, constituye una verdadera salvedad a aquel trascendental principio del derecho privado [pacta sunt servanda]».

¹⁹ Afirma JORDANO FRAGA (1992, pp. 54 y 55): «a) Antes del requerimiento es una norma pro emptore (y favorable al mantenimiento del contrato incumplido): el comprador incumplidor puede, vencido ya el plazo de cumplimiento, pagar atrasadamente, y enervar, así, la resolución del contrato, aun cuando se haya pactado la resolución automática para su impago [...] b) En cambio, producido el requerimiento formal resolutorio, la situación parece invertirse, pasando a ser el artículo 1504 una norma pro venditore (favorable a la resolución del contrato incumplido): no cabe la moratoria judicial que cabría al amparo de la norma general del artículo 1124 III Cc. [...]».

Sobre la prohibición al Juez de conceder un nuevo plazo, véanse las SSTS de 4 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9011) y 29 de diciembre de 1997 (RJ 1997, 9605), ambas citadas por PÉREZ DE ONTIVEROS

[39] El origen de la regla de protección del comprador se sitúa en el artículo 1656 del CC francés, que reza como sigue:

«Si se ha estipulado, en la venta de inmuebles, que por falta de pago del precio en el término convenido, la venta quedará resuelta de pleno derecho, el adquirente puede, sin embargo, pagar después de la expiración del plazo, en tanto que no haya sido puesto en mora por un requerimiento; pero, después de este requerimiento, el juez no puede concederle nuevo plazo».

En el Derecho Histórico francés, y por influencia del Derecho canónico²⁰, se introdujeron una serie de criterios que suavizaron considerablemente el rigorismo con que la *lex commissoria* romana se aplicaba respecto al comprador²¹. Así lo atestigua POTHIER, que en el Tratado de Venta afirmaba:

«459. Notre jurisprudence est à cet égard différente du droit roman. [...] Selon notre jurisprudence, le pacte commissoire n'opere pas de plein droit la résolution du contrat par défaut de paiement dans le temps limité; il donne seulement au vendeur, en ce cas, une action pour demander la résolution du contrat, qui n'est opérée au mons irrevocablement que par la sentence, qui, par cette action, déclare le contrat nul et résolu, faute par l'acheteur d'avoir payé; l'acheteur peut donc, jusqu'à ce que la sentence soit intervenue, quoiqu'après l'expiration du terme, empêcher la résolution du contrat par des offres».

POTHIER compara el Derecho (histórico) francés con el Derecho Romano y extrae dos diferencias fundamentales entre ellos, que cabe sintetizar como sigue: en el Derecho histórico francés (1) el vendedor estaba obligado a ejercer judicialmente una acción de resolución del contrato de venta, aunque en el contrato hubiera pacto comisorio; (2) el comprador podía pagar hasta tanto no hubiera recaído sentencia²².

Es clara, entonces, la doble limitación que introduce el Derecho histórico francés en el pacto comisorio romano: por un lado, permite al comprador

BAQUERO (2001, pp. 41 y 42); así como la STS 30 de junio de 1973 (citada por MOLINA GARCÍA, 1995, pp. 54 y 66) y explicada anteriormente por MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, pp. 1222 y 1223, nota 45.

²⁰ BORRICAND, RTDC, 1957, p. 434. Entre nosotros, puede verse la explicación de la evolución del pacto comisorio en el Derecho francés ofrecida por RODRÍGUEZ ADRADOS, RDCI, 1968, p. 53; ROVIRA JAÉN, 1996, pp. 132 a 166.

²¹ A este rigorismo ya me he referido (vid. *supra* § [35])

²² DOMAT (L.1. t. 2, sección 12, núm. 12) añade: *«Les clauses résolutoires à défaut de paiement au terme, ou d'exécuter quelque autre convention, n'ont pas l'effet de résoudre d'abord la vente par le défaut d'y satisfaire: mais on accorde un délai our ce qui a été promis».*

Y TROPLONG (1837, p. 142, núm. 671) explica que *«Il y avait donc dans l'ancienne jurisprudence française une double répulsion du pacte commissoire stipulé avec la clause de plein droit. Malgré les conventions les plus solennelles, l'acheteur pouvait payer hors délais et jusqu'au jour de la sentence; le juge pouvait même aller beaucoup plus loin, et lui accorder de nouveaux termes, s'il n'était pas en mesure de se libérer [...]».*

pagar aun transcurrido el término; por otro lado, el juez podía otorgar un plazo adicional al comprador.

El *Code Civil* llega a una solución de compromiso entre el Derecho Romano y el Derecho histórico francés: aunque permite al comprador pagar aun transcurrido el plazo previsto para ello, le bloquea la posibilidad de hacerlo una vez que el vendedor le ha requerido. Y, por otro lado, priva al juez del poder que tenía de otorgar un nuevo plazo al comprador²³.

Precisamente una de las diferencias entre el *Code Civil* y el Derecho histórico que TROPLONG ponía de manifiesto, es el respeto del *Code Civil* a la voluntad de las partes expresada en el pacto comisorio. Decía el citado autor respecto del derecho histórico francés:

«[...] Ainsi, d'un côté, l'acheteur n'était pas lié par sa promesse; de l'autre, le juge pouvait substituer une convention nouvelle à celles des contractans».

El *Code Civil*, sin embargo:

«[...] a obéi à d'autres idées [...]. Il a montré plus de respect pour la volonté des parties, et l'art. 1656 lui-même, qui est le moins favorable de tous au pacte comissoire, est bien plus réservé que l'ancienne jurisprudence, dont il a entendu se séparer ouvertement [...]

Puis dans sa seconde partie, l'art. 1656 s'occupe du pouvoir du juge, de ce pouvoir qui dans l'ancien droit relevait l'acheteur voisin de la déchéance, et lui donnait la faculté de différer le paiement, lorsque de son chef il ne lui était plus permis de le reculer. Il fallait que le législateur moderne se prononçât sur un tel pouvoir; il fallait qu'il approuvât ou condamnât cette autorité discrétionnaire qui se substituait à la volonté des parties et fabriquait des conventions; il fallait qu'il déclarât si le juge pouvait ou non relever l'acheteur forclos du droit de payer. Eh bien! C'est ce qu'il a fait dans son § final, et lorsqu'il dit, le juge ne peut pas lui accorder de délai, il repousse la doctrine rappelée par Domat, de même que dans le premier § il avait modifié le point de droit enseigné par Pothier».

Obsérvese que TROPLONG se sorprendía del nulo respeto que el Derecho histórico francés prestaba a la autonomía de la voluntad en el tema concreto que se está estudiando: porque con sus reglas, el pacto no vinculaba ni al comprador (ya que podía pagar aun transcurrido el plazo para ello), ni al juez, que, a pesar del pacto

²³ Lo explica RODRÍGUEZ ADRADOS (RCDI, 1968, p. 53): «[...] El rigorismo de la "lex comissoiria" se había excesivamente debilitado en el "ancien regime" al introducirse en ella criterios de la llamada condición resolutoria tácita; "los tribunales –nos dice modernamente Borricand– consideraban que el pacto comisorio expreso dejaba subsistir la necesidad de una acción judicial, y que el juez podía, según las circunstancias, conceder al deudor plazos para cumplir y aun rehusar el pronunciamiento de la resolución. Esta jurisprudencia era aprobada por la doctrina". [...] Ambas cosas, la posibilidad del comprador de pagar hasta el día de la sentencia, y la posibilidad del juez de conceder un nuevo plazo para ello, son –sigue Troplong (sic)– las que quiso evitar el Código de Napoleón con su artículo 1656 [...]».

de las partes, podía conceder nuevo plazo al comprador. El *Code Civil*, aunque permite al comprador pagar aun transcurrido el término y mientras no haya sido requerido por el vendedor, priva al juez de los amplios y a todas luces excesivos poderes que le había concedido el Derecho histórico francés.

En el mismo sentido, un siglo después, BORRICAND, escribía:

*«Une telle solution –aussi peu respectueuse de la volonté des contractans– ne pouvait être maintenue après que le Code civil eut proclamé le principe de la forcé obligatoire des conventions»*²⁴.

En fin, TROPLONG terminaba su comentario al artículo 1656 *Code* defendiendo el principio *pacta sunt servanda*, como demuestran las siguientes palabras:

«[...] Mais tous ces scrupules doivent s'évanouir devant la convention qui a fait à l'acheteur un devoir de se tenir prêt à payer au jour indiqué. Tant pis pour lui s'il n'a pas ten usa promesse et s'il a violé sa foi».

[40] La segunda finalidad buscada por el legislador con el artículo 1504 CC fue la de permitir al vendedor el ejercicio extrajudicial de la resolución en el caso contemplado en el artículo 1504 CC.

También a este propósito las palabras de FENOY PICÓN me permiten situar el artículo 1504 CC en su contexto histórico:

*«Teniendo presente el ambiente previo a la codificación civil [...] parece razonable considerar que la resolución contemplada en aquel precepto [el artículo 1124 CC] es la judicial. Además, el párrafo tercero dice “[e]l Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo”. Y no sólo es la expresión que se utiliza, sino que si acudimos a una de las primeras ediciones de los comentarios al Código civil de Q. MUCIUS SCAEVOLA, de interés por la cercanía en la interpretación, éste afirma que dicha resolución es judicial»*²⁵.

La autora citada pone de manifiesto que el artículo 1124 CC, interpretado conforme a su contexto histórico, contempla una resolución judicial²⁶. Se observará que en el artículo 1504 CC, sin embargo, se permite al vendedor ejercer la facultad resolutoria extrajudicialmente: el precepto dice *«[...] ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial»*. Pero precisamente porque se trata de una posibilidad excepcional, pues se aparta de la fórmula general plasma-

²⁴ BORRICAND, RTDC, 1957, p. 438.

²⁵ FENOY PICÓN, CCJC, 2005, pp. 519 y 520.

²⁶ Interpretación que actualmente ha sido claramente superada, pues el ejercicio extrajudicial de la resolución mediante una declaración de voluntad de carácter recepticio es ya carta de naturaleza entre nosotros. Vid. por todos, SAN MIGUEL PRADERA, 2004, en especial, pp. 366 y 368.

da en el artículo 1124 CC, este ejercicio extrajudicial de la resolución está sujeto a la formalidad exigida por el precepto (el requerimiento debe ser notarial²⁷).

[41] A partir de lo expuesto hasta ahora parece claro que no cabe extraer de la letra del artículo 1504 CC, ni de su finalidad, ni de sus orígenes históricos que el legislador quisiera con dicho precepto permitir a los tribunales entrar a valorar si el incumplimiento, previsto por las partes en la cláusula resolutoria expresa, tiene trascendencia resolutoria.

Añádase a lo anterior que si en alguna ocasión la doctrina ha afirmado que el artículo 1504 CC limita la autonomía de la voluntad de las partes, lo ha hecho en el siguiente sentido: el incumplimiento de la falta de pago del precio aplazado en la compraventa de inmuebles no puede dar lugar a la resolución automática del contrato²⁸. Lo que parece querer decir que lo que de imperativo tiene el pre-

²⁷ Pero, como dice PANTALEÓN (ADC, 1993, p. 1733), actualmente es «[...] *insensato hacer imperativamente formal la notificación de la voluntad resolutoria*».

²⁸ En este mismo sentido se expresa CLEMENTE MEORO (Estudios sobre incumplimiento y resolución, 2015, p. 325) cuando afirma: «[...] *¿es el art. 1504 una norma de derecho excepcional? Si se considera que el principio general es el de autonomía privada (art. 1255 CC), el art. 1504 vendría a ser una excepción, en cuanto impide el pacto comisorio, esto es, que el impago del precio opere automáticamente como condición resolutoria*».

Véase también, MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1198; CALATAYUD, RCDI, 1985, p. 1521.

También para VAQUERO PINTO (Tratado de la Compraventa, II, 2013, p. 1655) la limitación de la autonomía de la voluntad tiene que con excepcionar el automatismo del pacto comisorio.

¿Por qué quiso el legislador limitar la autonomía de la voluntad en este sentido precisamente en la compraventa de bienes inmuebles? VAQUERO PINTO (Tratado de la Compraventa, II, 2013, p. 1655) observa que el fundamento surgió en nuestro Derecho después que el precepto y consistía en la búsqueda de firmeza y seguridad en las transmisiones inmobiliarias, lo que se conecta con el orden público. Véase la STS de 1 de mayo de 1946 [RJ 1946, 558], que apela a tres grupos de razones: a) Procurar la debida firmeza y seguridad en los contratos de compraventa de inmuebles; b) Impedir anormales alternativas en la transmisión inmobiliaria con mengua del crédito territorial; y c) Facilitar los medios para que lleguen a realizarse estas transmisiones. MULLERAT citaba también en el año 1971 como sentencias ilustrativas de esta idea las de 9 de julio de 1933, 30 de mayo de 1942, 8 de julio de 1944, 6 de julio de 1949 y 13 de febrero de 1959.

En la STS 30 de octubre de 1956 podemos leer:

«[...] *por la importancia singular que antaño tenían los inmuebles y por los abusos que se cometían aplicando fórmulas comisorias se estableció en los Códigos (y así sucede con el art. 1504 del nuestro) que la resolución no operaría de pleno derecho, ni aun habiéndose así convenido, por el mero vencimiento del plazo, pudiendo pagar el comprador en un momento posterior, pero no a la vez, y a fin de no mantener indefinidamente esta situación anómala de incertidumbre, tan gravosa para el vendedor, se consignó que éste podría impedir un pago tardío simplemente con notificar en forma fehaciente su decisión de resolver*».

VAQUERO PINTO (Tratado de la Compraventa, II, 2013, pp. 1656 y 1657) critica este fundamento: «*Pero la razón para acuñar la excepcionalidad – si se admite el argumento de la estabilidad del tráfico inmobiliario – excede el limitado ámbito de aplicación del art. 1504 CC y da lugar a situaciones perplejas. La protección del negocio inmobiliario no debería limitarse al caso de impago del precio. Es una clara inconsistencia el hecho de que el incumplimiento de la obligación esencial del comprador sólo dé lugar a la resolución si media el riguroso formalismo del requerimiento previsto en el art. 1504 CC; mientras que el incumplimiento de obligaciones de menor calado puede propiciar la resolución huyendo de tal formalismo, al reconducirse al ámbito de aplicación del art. 1124 CC. [...] Tampoco la*

cepto es que impide un pacto que prive al comprador evitar el efecto resolutorio pagando (retrasadamente, pero) antes de recibir el requerimiento resolutorio.

En fin, MONTÉS PENADÉS, al estudiar las diferencias entre el artículo 1124 CC y el artículo 1504 CC, subraya que los poderes del juez en el caso del artículo 1124 CC son distintos a los que tiene en el supuesto del artículo 1504 CC; en concreto:

«[...] sólo en el primero [1124 CC] puede el Juez constatar la existencia de un verdadero incumplimiento, y la concurrencia de circunstancias que autorizan a conceder plazo. En el supuesto del artículo 1504, el Juez se ha de limitar a comprobar la carencia de ejecución de la prestación en el tiempo convenido, y en ningún caso puede conceder mayor dilación. [...] La resolución por el 1504 conduce a una mera constatación de haberse realizado en tiempo y forma la manifestación o requerimiento a que alude el precepto, y a la fijación del hecho de haber vencido el término. La resolución por efecto de la condición resolutoria strictu sensu se centra y se limita a la realización del evento previsto»²⁹.

2.1.2 El supuesto de hecho: el problema de la ampliación de su ámbito objetivo de aplicación

[42] A la vista de la *ratio* de las normas contenidas en el artículo 1504 CC y de su origen histórico, no debería existir duda alguna acerca de su ámbito objetivo de aplicación: a mi juicio, debería ser evidente que el artículo 1504 CC es un precepto pensado para aquellas compraventas de bienes inmuebles con pago del precio aplazado³⁰ en las que se ha incluido un pacto comisorio.

La naturaleza jurídica del pacto comisorio ha llegado a ser un tema muy discutido en la doctrina española³¹, que se ha dividido en torno a dos opinio-

protección del negocio inmobiliario debiera depender de quien sea el sujeto incumplidor, pero la condición resolutoria por incumplimiento de la obligación esencial del vendedor –la entrega de la cosa– produce efectos automáticos, prescindiendo de cualquier otra consideración según la STS de 29 de noviembre de 2012 [...]. Finalmente, debiera desconectarse de la modalidad contractual de adquisición, pero se abre aquí otra vía de huida hacia el art. 1124 CC que la jurisprudencia aplica en los casos de opción de compra, permuta –salvo pacto expreso de aplicación del art. 1504 CC–, cesión de solar a cambio de volumen, cesión de derechos sobre un piso en construcción [...].

²⁹ MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1200. En sentido muy similar, ÁLVAREZ VIGARAY, 2009, p. 74.

³⁰ Observa VAQUERO PINTO (Tratado de la Compraventa, II, 2013, p. 1654, nota 5) que «el precepto no menciona el requisito del precio aplazado pero es exigencia que suelen constatar los autores y que reitera la jurisprudencia [...] hasta el punto de negar la aplicación del art. 1504 CC cuando no concurre el requisito del precio aplazado [...]». En el mismo sentido, ATAZ LÓPEZ, Comentarios al Código Civil, T. VIII, 2013, p. 10649.

³¹ Para una síntesis de dicha polémica doctrinal, véase ROVIRA JAÉN, 1996, pp. 188 a 207.

nes: la de quienes lo califican de condición resolutoria expresa³²; y la de quienes se muestran contrarios a dicha calificación³³.

Sea cual fuere la naturaleza jurídica del pacto comisorio, lo que el artículo 1504 CC hace, desde luego, es impedir que la resolución en él prevista tenga efectos automáticos³⁴.

Y es que la regulación del artículo 1504 CC adquiere todo su sentido sólo si hay pacto comisorio³⁵.

[43] A pesar de ello, existe una opinión muy extendida, tanto en doctrina³⁶ como en jurisprudencia³⁷ que entiende aplicable el artículo 1504 CC a

³² ROCA SASTRE, 1948, p. 836; GARCÍA CANTERO, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1991, p. 462; ATAZ LÓPEZ, Comentarios al Código Civil, 2013, p. 10646; JORDANO FRAGA, 1992, p. 25: para este autor son compraventas con pacto comisorio «aquellas en que se estipula que por falta de pago del precio diferido en uno o varios plazos en el tiempo convenido, tendrá lugar de pleno derecho [automáticamente] la resolución [por incumplimiento] del contrato».

³³ IRURZUN GOICOA, Estudios de Derecho Privado II, 1965, pp. 19 a 21; RODRÍGUEZ ADRADOS (RCDI, 1968, p. 53) afirma: «Sin embargo, es difícil entender como condición propiamente dicha el impago del precio aplazado, que no es un evento externo, sino que está “in obligatione”, de manera que elevarlo a condición sería tanto como dejar el contrato al exclusivo arbitrio del comprador, cuando siempre, desde el Derecho Romano, ha sido el vendedor el que ha podido optar entre exigir el pago o ejercitar el pacto comisorio».

MONTÉS PENADÉS (Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, pp. 1205 y 1206) define el pacto comisorio como «[...] la cláusula añadida al contrato por voluntad de las partes, en virtud de la cual, si una de ellas no cumple la obligación que le incumbe, la otra podrá considerarse desligada de cumplir las suyas, o, si las ha cumplido, podrá pedir la restitución de cuanto ha realizado».

Por su parte, MUCIUS SCAEVOLA (Código Civil concordado y comentado extensamente, 1906, pp. 733 y 734) se refería al pacto comisorio en los siguientes términos: «Pacto bien conocido y antiguo, consistente en la concesión de un plazo por el vendedor para pagar el precio, á condición de que, no siendo éste satisfecho durante su transcurso, la compraventa quedaría rescindida». Y decía tajantemente que no se trata de una condición resolutoria: «Si el pacto de que tratamos fuera en puridad una condición resolutoria, no habría cuestión posible, pues, de faltar el pago, el contrato quedaría en todo caso resuelto, sin la alternativa de ninguna otra consecuencia».

³⁴ A este propósito, VAQUERO PINTO (CCJC, 2013, p. 292) observa que la automaticidad del pacto comisorio queda desvirtuada por imperativo del CC en el artículo 1504.

³⁵ ATAZ LÓPEZ (Comentarios al Código Civil, 2013, p. 10655) observa que la prohibición al juez de otorgar nuevo plazo adquiere todo su sentido si se aplica en los casos en que ha existido pacto comisorio, pero es incomprensiblemente dura con el comprador cuando no ha existido tal pacto.

³⁶ MANRESA, Comentarios al Código Civil español, 1905, p. 262; MUCIUS SCAEVOLA, Código Civil comentado y concordado extensamente, 1906, p. 732; MULLERAT, ADC, 1971, pp. 493 y 495 a 497; BALERIOLA LUCAS, RDN, 1985, p. 277; GARCÍA CANTERO, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1991, pp. 458, 461; MAGARIÑOS BLANCO, RCDI, 1992, pp. 64 y 83; JORDANO FRAGA, 1992, pp. 29 y 30; CASTÁN TOBEÑAS, 1993, p. 146; MARTÍNEZ SANCHIZ, Comentario al Código Civil, T. II, 1993, p. 984; MOLL DE ALBA, 1999, p. 35; NAVARRO CASTRO, Código Civil comentado. V. IV. L. IV. De las obligaciones y contratos. Contratos en particular, derecho de daños y prescripción (artículos 1445 al final), 2011, p. 251; BUSTO LAGO, CCJC, 2011, p. 1438; DÍAZ ROMERO, Estudios sobre incumplimiento y resolución, 2015, p. 124.

³⁷ Lo constataba también MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1202. Hasta el año 1992, véase la citada por JORDANO FRAGA (1992, pp. 30 y 31). Recientemente, lo ha constatado también PÉREZ DE ONTIVEROS, 2001, pp. 24 y 25.

Aunque no siempre fue así: vid. SSTs de 28 de enero y 5 de junio de 1944 (RJ 1944, 223 y 941, respectivamente), que ciñen al artículo 1504 CC a los casos de pacto resolutorio expreso.

toda compraventa inmobiliaria con pago aplazado; lo que incluye a aquellas compraventas inmobiliarias con pago aplazado en las que las partes nada han pactado acerca de las consecuencias de la falta de pago del precio³⁸. Esta opinión se basa principalmente en la siguiente interpretación literal del precepto:

«[E]l inciso “aun cuando se hubiere estipulado” el pacto comisorio –señala JORDANO FRAGA– no puede tener otro sentido que, presuponiendo la norma su aplicación a todo el ámbito inmobiliario, reafirmar también su aplicación en aquel único caso en el que, por la propia finalidad del pacto comisorio [...], la exigencia del requerimiento formal podría ser dudosa»³⁹.

[44] Algunos⁴⁰ han llegado a afirmar que se trata de una opinión mantenida de manera unánime en la doctrina. Sin embargo, autores cuya opinión es obligado tener en cuenta, se han mostrado contrarios a la extensión del ámbito objetivo de aplicación del artículo 1504 CC más allá del pacto comisorio. Me refiero a MONTÉS PENADÉS y a Luis Díez-PICAZO, cuyas palabras es menester reproducir a continuación⁴¹.

Dice el primero de los autores citados:

«Tal y como las cosas se presentan ahora, la distinción entre el supuesto del artículo 1504 y la hipótesis del 1124 se produce con entera facilidad cuando se piensa en el concreto problema que trata de resolver el precepto del artículo 1504: el vendedor ha entregado la cosa, ha transcurrido el

³⁸ Obsérvese que la extensión del ámbito objetivo de aplicación no alcanza únicamente a los casos en que la cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado no se construye como una condición resolutoria expresa. La ampliación va más allá, pues cubre toda compraventa inmobiliaria con precio aplazado.

³⁹ JORDANO FRAGA, 1992, pp. 29 y 30.

ATAZ LÓPEZ (Comentarios al Código Civil, 2013, p. 10647, nota 8) observa que «En realidad el cambio de redacción en este punto con respecto al Proyecto de 1851 fue mínimo, pero la norma pasó claramente a significar otra cosa. Donde el texto de 1851 decía: “Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado ...” el de 1889 pasó a decir: “En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado...”. Simplemente se cambia de lugar la referencia a la venta de bienes inmuebles, pero los resultados desde el punto de vista gramatical son demoledores».

⁴⁰ GONZÁLEZ POVEDA, AAMN, 1998, p. 185. Más recientemente, RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, p. 193.

⁴¹ Junto a ellos, cabe situar también a IRURZUN GOICOA (Estudios de Derecho Privado II, 1965, p. 24) y a ROVIRA JAÉN, 1996, p. 181.

El propio JORDANO FRAGA (1992, p. 29) no ocultaba sus dudas al respecto: «Más problemático, o no tan evidente, resulta determinar si, siempre en el ámbito aplicativo previamente diseñado, el artículo 1504 Cc. resulta aplicable más allá de las compraventas inmobiliarias con pacto comisorio, o, por el contrario, solo lo es a éstas./La duda nace, precisamente, porque la más evidente [...] ratio del artículo 1504 Cc. (enervar la automaticidad de la resolución pactada con ese carácter) presupone, desde luego, el pacto comisorio».

CLAVERÍA GOSÁLVEZ inicialmente era de la opinión de aplicar sólo a los casos en que había cláusula resolutoria expresa (CCJC, 1983, p. 185) pero luego cambió de opinión (CCJC, 1984, p. 2027).

plazo sin que el comprador haya pagado el precio, y estaba convenido expresamente que se resolvería de pleno derecho la relación derivada del contrato de compraventa. Este es un supuesto claramente comprendido en el artículo 1504. [...] Son, por contra, muy dudosos el supuesto de falta de pacto expreso [...]».

Y más adelante afirma:

«En una compraventa de bienes inmuebles, en la que nada se ha dicho sobre la resolución, se habrá de aplicar el régimen general que, por remisión del artículo 1506, será el del artículo 1124»⁴².

Luis Díez-PICAZO⁴³ ha dicho:

«Rigurosamente entendido, el art. 1504 se aplica a las compraventas con pacto resolutorio expreso, aunque este pacto prevé una resolución automática o de pleno derecho. En el mismo sentido, si el pacto resolutorio expreso falta, la resolución sólo puede entrar en juego por la vía del art. 1124 [...]».

Añádase a lo anterior que, recientemente, algunos autores han mostrado sus dudas acerca de la inclusión en el ámbito objetivo de aplicación del artículo 1504 CC de toda compraventa inmobiliaria con pago aplazado: cabe citar aquí a RODRÍGUEZ ROSADO⁴⁴, VAQUERO PINTO⁴⁵, ATAZ LÓPEZ⁴⁶, PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO⁴⁷ y LACRUZ BERDEJO *et al* en su última edición⁴⁸.

⁴² MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, pp. 1211 y 1221.

⁴³ Luis Díez-PICAZO, 2010, p. 158.

⁴⁴ RODRÍGUEZ-ROSADO (2013, p. 194): *«Pero si en el primer caso [cuando hay cláusula resolutoria] su [del artículo 1504 CC] función es clara, impidiendo el efecto automático del pacto resolutorio, y privando en contrapartida al comprador de la posibilidad de obtener más plazo una vez que ya ha sido requerido, en el segundo [cuando no hay pacto], como luego se dirá, su función es menos clara, ya que la interpretación hoy sostenida por el Tribunal Supremo parece no ver otra finalidad que la ya mencionada exclusión de prórroga del plazo, sin beneficio reseñable alguno para el comprador».*

⁴⁵ VAQUERO PINTO (Tratado de la Compraventa, II, 2013, p. 1653 y CCJC, 2013, p. 310) pone de manifiesto que la extensión de la norma a todos los casos de compraventa inmobiliaria está en el origen de la difícil inteligencia del precepto.

⁴⁶ ATAZ LÓPEZ (Comentarios al Código Civil, 2013, p. 10647) puntualiza que no queda claro que dicha extensión del ámbito objetivo de aplicación fuera querida por los redactores.

⁴⁷ PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO (2001, p. 88) afirma: *«[...] quizá habría que replantearse nuevamente la aplicación generalizada del art. 1504 del Código Civil a todos los supuestos de resolución de la compraventa de inmuebles por falta de cumplimiento de la obligación de pago aplazado del precio. Muchas de las cuestiones que suscita la lectura de las últimas sentencias dictadas por nuestro Alto Tribunal podrían salvarse desde la aplicación estricta del precepto a aquellos casos en los que las partes hubieran pactado la resolución para el caso de incumplimiento».*

⁴⁸ LACRUZ BERDEJO *et al.*, 2013, p. 58.

[45] Tal y como se comprobará enseguida, la ampliación del ámbito objetivo de aplicación del artículo 1504 CC a aquellas compraventas inmobiliarias con pago aplazado sin cláusula resolutoria alguna ha generado una gran confusión en la jurisprudencia recaída sobre este precepto y en la interpretación del verdadero alcance de dicha jurisprudencia por parte de la doctrina y por parte de los propios tribunales.

2.2 LA JURISPRUDENCIA INTEGRADORA DEL ARTÍCULO 1504 CC CON EL ARTÍCULO 1124 CC

[46] El artículo 1504 CC y el artículo 1124 CC tienen un mínimo común denominador: ambos preceptos regulan la resolución en caso de incumplimiento. Pero sus similitudes empiezan y terminan ahí: porque el artículo 1124 CC es una norma general que entra en juego a falta de pacto; y el artículo 1504 CC es una norma especial pensada para los casos en que hay un pacto comisorio. Lo que, en concreto, significa:

1. Que el ámbito objetivo de aplicación del artículo 1124 CC es mucho más amplio que el del artículo 1504 CC: aquél se aplica a todo contrato de carácter sinalagmático; mientras que éste se refiere sólo a la compraventa inmobiliaria con pago aplazado.

2. Que el artículo 1124 CC entra en juego a falta de previsión de las partes sobre el ejercicio y alcance de la facultad resolutoria; por el contrario, el artículo 1504 CC es un precepto que, interpretado conforme a sus orígenes históricos, adquiere su sentido precisamente en aquellos casos en que las partes han previsto expresamente que la falta de pago del precio aplazado dará lugar a la resolución del contrato⁴⁹.

3. Que la diferencia fundamental que existe entre la resolución del artículo 1504 CC y la del artículo 1124 CC reside en la calificación del incumplimiento que permite al acreedor ejercer la facultad resolutoria. Tal y como ya ha destacado MONTÉS PENADÉS:

«El artículo 1504 no exige un incumplimiento grave [...], a diferencia de lo que ocurre en el artículo 1124»⁵⁰.

⁴⁹ A pesar de lo que mantiene una extendida opinión doctrinal y jurisprudencial, a la que ya me he referido (vid. *supra* epígrafe 2.1.2).

⁵⁰ MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, p. 1208. RODRÍGUEZ ADRADOS (RCDI, 1969, p. 61) afirma al referirse a los artículos 1124 y 1504: «Y las diferencias son evi-

Recientemente, se han expresado en el mismo sentido ATAZ LÓPEZ⁵¹, PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO⁵² y VAQUERO PINTO⁵³.

[47] Las afirmaciones anteriores se ven oscurecidas por una línea jurisprudencial, bien conocida por todos, que adopta una lectura imperativista del artículo 1124 CC y que integra el artículo 1504 CC con lo dispuesto por dicho precepto y la jurisprudencia que lo desarrolla⁵⁴. CLEMENTE MEORO⁵⁵ sintetiza la mencionada jurisprudencia del siguiente modo:

«La limitada regulación de la resolución en la compraventa de inmuebles (art. 1504) ha de completarse en cuanto a requisitos y efectos con la de la resolución por incumplimiento de cualquier contrato sinalagmático (art. 1124

dentes: en cuanto al incumplimiento, la resolución del artículo 1124 exige dos requisitos, uno objetivo y otro subjetivo, que no son precisos para la resolución del artículo 1504: que se trate de un incumplimiento grave y culpable [...]».

⁵¹ ATAZ LÓPEZ (Comentarios al Código Civil, 2013, pp. 10650 y 10656): «Quizás respecto a la calificación del incumplimiento de la gravedad del impago sea uno de los pocos puntos en los que tiene trascendencia la existencia o no de pacto resolutorio explícito que contemple esos impagos [...]». Anteriormente, en ATAZ LÓPEZ, CCJC, 1989, p. 191 y ss.

⁵² PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, 2001, p. 87.

⁵³ VAQUERO PINTO (Tratado de la Compraventa, II, 2013, p. 1663) afirma: «No se eluden los presupuestos más elementales de la resolución contractual cuando la aplicación coordinada de los arts. 1124 y 1504 CC se dirige al control de cuestiones diversas a la trascendencia del incumplimiento».

⁵⁴ JORDANO FRAGA realiza un estudio de la misma en el año 1992 en su monografía *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria. Estudio jurisprudencial del artículo 1504 del Código Civil*. Y allí se refería a ella (pp. 57 a 61) afirmando: «Esa dependencia del régimen especial respecto del general y la consiguiente aplicación conjunta de ambos, dentro del ámbito del artículo 1504 CC, han sido repetidamente señaladas por la jurisprudencia».

MONTÉS PENADÉS, por su parte, tras deslindar claramente las diferencias entre ambos preceptos y recoger la doctrina en este mismo sentido, observaba: «La jurisprudencia, sin embargo, no lo ve así. En los últimos años un abrumador número de sentencias del Tribunal Supremo señalan la conexión necesaria entre los preceptos contenidos en los artículos 1124 y 1504 del Código civil, que se presentan como "complementarios"» (Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1208, nota 32).

La doctrina que se ha ocupado del artículo 1504 CC recoge esta jurisprudencia. Sin ánimo de exhaustividad, cabe citar a los siguientes autores: BALERIOLA LUCAS, RDN, 1985, p. 288; MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1201; MARTÍNEZ SANCHIZ, ADC, 1989, pp. 1175 a 1189 y 1993, p. 985; GARCÍA CANTERO, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1991, p. 459; MAGARIÑOS BLANCO, RCDI, 1992, p. 69; MOLINA GARCÍA, 1995; PAU PEDRÓN, 1995, pp. 14 a 16; GONZÁLEZ POVEDA, 1998; MOLL DE ALBA, 1999, pp. 120 a 135; CLEMENTE MEORO, 2009, pp. 77 a 89; PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, 2001, pp. 16, 74 a 88, en CCJC, 2010, p. 1421 y en CCJC, 2012, p. 302; ALBALADEJO, 2004, p. 542; CAÑIZARES LASO, CDJ, 2009, p. 437, nota 25; SÁNCHEZ GONZÁLEZ y MONDÉJAR PEÑA, Jurisprudencia civil comentada. Código Civil. T. III. Arts. 1315 a 1976, 2009, p. 3054; MÉRIDA ABRIL, Derecho inmobiliario: su problemática actual, 2010, p. 333; SAN MIGUEL PRADERA, Comentarios al Código Civil, 2010, p. 1640; NAVARRO CASTRO, Código Civil comentario. V. IV. L. IV. De las obligaciones y contratos. Contratos en particular, derecho de daños y prescripción (artículos 1445 al final), 2011, p. 250; BUSTO LAGO, CCJC, 2011, pp. 1439 y 1440; ATAZ LÓPEZ, Comentarios al Código Civil, 2013, p. 10648; RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, p. 194; VAQUERO PINTO, Tratado de la Compraventa, II, 2013, p. 1654; MORALES MORENO, Estudios jurídicos en Homenaje a José María Miquel, II, 2014, p. 1975.

⁵⁵ CLEMENTE MEORO, 2009, p. 78.

CC y la abundante jurisprudencia que lo ha interpretado); porque como ésta ha dicho de manera reiterada, el art. 1504 no es sino una especie del género del 1124 CC –o una norma específica respecto de la compraventa de inmuebles– y ambos preceptos son compatibles y complementarios».

Según indica el citado autor⁵⁶, la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC determina, entre otras cosas⁵⁷, que no basta cualquier incumplimiento para poder resolver, sino que es preciso que se trate de un incumplimiento verdadero y propio, grave, sustancial, esencial, de importancia y trascendencia para la economía de los interesados; o de un incumplimiento que ha de suponer la frustración de las legítimas expectativas de las partes, o de sus aspiraciones o del fin del contrato.

[48] Junto a esta línea jurisprudencial, claramente mayoritaria, ha coexistido otra cuya doctrina sintetiza la STS de 13 de febrero de 1959⁵⁸:

«[...] si bien el artículo 1124 del Código Civil concede a las partes el derecho de resolver las obligaciones contraídas, por ser implícita tal facultad en las recíprocas, en los casos de que alguna de ellas no cumpla lo que de buen grado aceptó, dicho precepto no tiene aplicación en los casos, como el actual, en que se trata de exigir la ejecución de un contrato que hace relación a la transmisión de un inmueble, por existir, para regularla, una disposición específica, la contenida en el artículo 1504, que prescribe que aun cuando haya vencido el término para satisfacer el precio aplazado y figure pactado que por falta de pago se produce la resolución del contrato, el comprador podrá abonarlo, aún después de expirado, si no hubiera sido de modo formal requerido notarial o judicialmente, para que cumpla su compromiso [...]»⁵⁹.

⁵⁶ CLEMENTE MEORO, 2009, pp. 80 a 89.

⁵⁷ Que no pueda resolver el vendedor que previamente ha incumplido sus obligaciones para con el comprador y que no quepa resolver si el incumplimiento del comprador es imputable a la conducta del vendedor.

⁵⁸ RJ 1959, 479. Ponente: Excmo. Sr. D. Pablo Murga Castro.

⁵⁹ De modo similar, en la STS de 16 de noviembre de 1956 (citada por MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, nota 34, y por MAGARIÑOS BLANCO, RCDI, 1992, p. 84) podemos leer que: «establece que la estipulación del pacto comisorio en el contrato, confirma, cuando menos, el régimen de la resolución por incumplimiento del artículo 1124 del Código Civil; pero, por lo general, refuerza los efectos de la resolución del artículo 1124, produciendo consecuencias especiales, más enérgicas que las contenidas en esa norma».

IRURZUN GOICOA, en el año 1965, explicó que según la STS de 18 de mayo de 1955 el artículo 1124 no rige en la compraventa inmobiliaria con pago aplazado más que cuando no exista pacto especial. Sin embargo, no me ha sido posible localizar esta sentencia en los repertorios jurisprudenciales consultados.

En la STS de 3 de marzo de 1967 (RJ, 1967, 1242) se declara expresamente que el principio de carácter general en virtud del cual la resolución del artículo 1124 CC exige, además del incumplimiento, la concurrencia de circunstancias acreditativas de una voluntad rebelde y declarada de faltar a los deberes libremente contraídos por el incumplidor, desaparece en la venta de bienes inmuebles «ante el precepto

[49] Varios autores se han mostrado favorables a la lectura imperativista del artículo 1124 CC; de entre todos ellos, cabe destacar a BERCOVITZ, quien afirma:

«De esta forma se salva la diferencia existente entre uno [artículo 1504 CC] y otro artículo [1124 CC] [...] suprimiéndose así la lectura o interpretación del mismo favorable al vendedor [...] Con este último paso de la jurisprudencia, la cláusula resolutoria explícita ha dejado de ser un elemento de desequilibrio del contrato a favor del vendedor»⁶⁰.

[50] Pero otros muchos otros autores han criticado duramente esta jurisprudencia y han advertido de los efectos perniciosos a los que puede conducir. PANTALEÓN ha dicho sobre la misma:

«La notoria doctrina jurisprudencial que, en el ámbito de la compraventa de inmuebles, ha desactivado la eficacia del pacto contemplado en el artículo 1504 CC recurriendo al artículo 1124 CC como si, en cuanto al requisito del incumplimiento resolutorio, este precepto (su interpretación jurisprudencial) fuese Derecho imperativo, representa a mi juicio –insisto: excluidas las condiciones generales de la contratación– una intolerable restricción de la libertad contractual. Cuestiones diferentes son que el pacto sobre resolución de pleno derecho haya de ser adecuadamente interpretado; que las dudas en la interpretación deban decidirse en la línea del Derecho dispositivo y los principios de buena fe y justo equilibrio de las prestaciones; y que el ejercicio de la facultad resolutoria contractualmente diseñada esté sujeta a los límites del artículo 7.º CC. [...] Es obvio que el legislador puede razonablemente restringir el libre juego de las cláusulas resolutorias, por ejemplo, en los contratos de trabajo, en defensa del trabajador; en los arrendamientos

terminante y específico del artículo 1504 CC». En el año 1992 JORDANO FRAGA destacaba que era la única sentencia que le había sido posible localizar que respondiera a dicho planteamiento (p. 83).

Pero es posible localizar más sentencias que se muestran contrarias a la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC: SSTs de 22 de octubre de 1985, 12 de mayo de 1988 y 5 de junio de 1989 (ponente en todas ellas Excmo. Sr. Jaime Santos Briz); SSTs de 26 de enero de 1988 (Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Albácar López); y SSTs de 25 de octubre de 1988 y 7 de junio de 1991 (Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Morales Morales).

También cabe incluir en esta línea a la STS de 5 de diciembre de 2003 (RJ 2003, 8786. Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz), en cuyo FD 3.º podemos leer: *«También es cierto que el impago ha sido parcial, pero el texto de la condición resolutoria, transcrita antes, es indiscutible: la falta de pago, aun parcial, es causa de resolución, por mor de la condición concordemente aceptada por las sociedades vendedora y compradora; la obligación de pago no es una obligación accesorio, sino la esencial de la parte compradora en el contrato de compraventa. Se ha incumplido, aun parcialmente, ha entrado en juego la condición resolutoria explícita y la resolución es indiscutible».*

⁶⁰ BERCOVITZ, CCJC, 1984, p. 1312.

En esta misma línea de pensamiento cabe citar también a GARCÍA GARCÍA, 1993, p. 538; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, 1997, p. 28; NAVARRO CASTRO, Código Civil comentado. De las obligaciones y contratos. Contratos en particular, derecho de daños y prescripción (artículos 1445 al final), 2011, p. 252; VALBUENA GUTIÉRREZ, Comentarios al Código Civil, 2009, p. 1764.

rústicos y de vivienda, en defensa del arrendatario; e incluso en las compraventas de vivienda (no de cualquier tipo de inmueble) en defensa del comprador. Pero sólo porque en tales casos existen poderosas razones, como la función social de la vivienda, que justifican la excepción al principio de autonomía de la voluntad»⁶¹.

MONTÉS PENADÉS observa, respecto de la relación entre los artículos 1124 y 1504 y la labor de la jurisprudencia, lo siguiente:

«En sus orígenes, y aun diríamos en buena lógica, las figuras aludidas presentaban entre sí caracteres bien deslindados. Después de una cierta tarea de corrección llevada a cabo por los Tribunales, se han aproximado entre sí de tal modo, que en ocasiones es difícil identificar el mecanismo de aplicación»⁶².

Y continúa más adelante:

«El pacto comisorio [...] suele ir destinado a impedir o a restringir la intervención judicial, y en este sentido es verdad que la cláusula resolutoria suele tener como finalidad principal la de sustituir la apreciación judicial posterior por la anticipada apreciación soberana/ de las partes [...] [L]a intervención del juez que se trata de evitar es fundamentalmente la que se dirige a la valoración de la gravedad del incumplimiento. Esta segunda posibilidad aparece ahora gravemente restringida, pues la jurisprudencia ha reforzado la conexión posible entre los regímenes del artículo 1504 (pacto comisorio) y 1124 (facultad de resolución por incumplimiento), acaso en base a la limitación de la autonomía de la voluntad que contiene el precepto del artículo 1504»⁶³.

Y Luis Díez-PICAZO al preguntarse acerca de la relación entre el artículo 1124 CC y los arts. 1503 a 1504 CC observa que:

«En su origen, la facultad resolutoria general se encontraba fuertemente impregnada por un poder discrecional de la autoridad judicial, que todavía se conserva en el párrafo tercero del art. 1124: el tribunal puede decretar la resolución, pero puede también, si hay causa justificada para ello, mantener vivo el contrato y señalar a la parte incumplidora un plazo para el cumplimiento definitivo. Por ello, la regulación de las facultades resolutorias específicas del contrato de compraventa tienen su origen en una mayor objetivación del efecto resolutorio, limitando la facultad discrecional de los

⁶¹ PANTALEÓN, ADC, 1993, p. 1733, nota 49.

⁶² MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1201.

⁶³ MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1214:

tribunales de establecer un plazo. [...] Debe retenerse, simplemente, que, cuando la resolución ex art. 1124 aparece profundamente impregnada de discrecionalidad judicial, la existencia de preceptos que imponen un mayor automatismo, resulta especialmente necesaria. / Sin embargo, la jurisprudencia de nuestro país, tras suavizar la aplicación del art. 1124, ha aplicado el mismo rasero a las acciones resolutorias fundadas en los arts. 1503-1505, por considerar que estas acciones son casos particulares de aplicación del principio general. Ello ha provocado la introducción en los arts. 1503-1505 de los requisitos generales que el TS exige para la acción resolutoria (voluntad deliberadamente rebelde, etc...), en contra de lo que parece, el espíritu de la ley. Esta tendencia jurisprudencial sitúa las acciones de resolución de la compraventa en un marco de gran inseguridad, cuando la certidumbre es siempre necesaria para el desarrollo del tráfico jurídico y económico./Nosotros hemos defendido, en su momento, la mayor objetivación posible de la resolución del art. 1124 que alguna jurisprudencia más reciente parece proclive a aceptar. Mas con independencia de la configuración que recibe la facultad resolutoria general, los preceptos especiales de los arts. 1503-1505, no son simples aplicaciones de la regla general. Presentan características especiales de mayor protección del vendedor que deben ser respetadas»⁶⁴ [la negrita es mía].

2.2.1 Consideraciones previas de carácter metodológico

[51] Para determinar el verdadero alcance de la jurisprudencia imperativista del artículo 1124 CC en el objeto de este estudio, es decir, para determinar si realmente esta jurisprudencia constituye un argumento contrario a la posibilidad de que las partes puedan, con carácter general, atribuir trascendencia resolutoria a un incumplimiento, las sentencias que la integran deben analizarse a partir de las siguientes tres cuestiones:

- 1) ¿En cuántos de los casos que cabe situar en esta línea jurisprudencial había una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado?
- 2) Situados en los casos en que las partes habían introducido una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado en el contrato, ¿cuántas sentencias denegaron la resolución?
- 3) Centrados en aquellas sentencias que resuelven supuestos en los que había una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado y

⁶⁴ Luis Díez-PICAZO, 2010, pp. 156 y 157.

En contra de esta jurisprudencia también ROVIRA JAÉN, 1996, p. 174.

que denegaron la resolución en virtud de la lectura imperativista del artículo 1124, ¿fue la falta de gravedad del incumplimiento la verdadera o la única razón que fundamentó dicha denegación?

En las líneas que siguen explicaré por qué son (y deben ser) éstas las preguntas básicas que guían mi método de análisis de esta línea jurisprudencial y mostraré que, aunque algunos autores han abordado alguna de las cuestiones que acabo de formular, todavía no se ha llevado a cabo un estudio jurisprudencial que integre las tres.

[52] Primera cuestión. ¿En cuántos de los casos que cabe situar en esta línea jurisprudencial había una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado?

La razón por la que ésta debe ser la primera pregunta a abordar estriba en que, tal y como se ha podido comprobar⁶⁵, se ha impuesto la idea de que el artículo 1504 CC se aplica a toda compraventa inmobiliaria con precio aplazado. Resulta, pues, necesario discriminar entre aquellas sentencias que resuelven casos en que había cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado y aquellas en las que no había pacto resolutorio alguno: sólo las primeras son significativas para este trabajo.

Obsérvese la confusa y rocambolesca situación que se ha creado⁶⁶.

En las compraventas inmobiliarias con pago aplazado en las que no existe cláusula resolutoria alguna tendría que ser de aplicación (aquí sí) el artículo 1124 CC y la jurisprudencia que lo interpreta. Pero como el ámbito objetivo de aplicación del artículo 1504 CC se ha extendido indebidamente también a estos casos, la vía para aplicarles el artículo 1124 CC consiste en afirmar que los preceptos citados no se excluyen entre sí, sino que se complementan.

Lo más grave es que el Tribunal Supremo, al enunciar esta doctrina jurisprudencial, no ha hecho distinciones; por lo que, en teoría, la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC no se limita a los casos en los

⁶⁵ Vid. *supra* epígrafe 2.1.2.

⁶⁶ ATAZ LÓPEZ (Comentarios al Código Civil, 2013, pp. 10648 y 10649) explica la situación a la que ha conducido la combinación de esta interpretación mayoritaria del ámbito objetivo de aplicación del artículo 1504 CC y de la jurisprudencia imperativista en los siguientes términos:

«Obsérvese la paradoja que esta interpretación [la interpretación extensiva del ámbito objetivo de aplicación del artículo 1504 CC] provoca: en materia de compraventa de inmuebles la resolución funciona siempre como si hubiera un pacto comisorio. Pero como eso no es razonable, la jurisprudencia lo ha matizado señalando que el artículo 1504 no excluye la aplicación del 1124, sino que simplemente se superpone a él; y así es ya jurisprudencia plenamente consolidada la de que la resolución del artículo 1504 es una especie dentro de la genérica facultad establecida en el artículo 1124. [S]i se intentaba evitar que todas las compraventas de inmuebles funcionaran como si en ellas hubiera un pacto comisorio, lo que se consiguió fue que ni siquiera cuando hubiera pacto comisorio la compraventa funcionara como si lo hubiera».

que no hay pacto resolutorio alguno, sino que abarca también aquellos supuestos en que hay cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado.

Pues bien, de las sentencias que conforman la jurisprudencia imperativista del artículo 1124 CC, sólo aquellas dictadas en casos en que la compraventa inmobiliaria con precio aplazado incluía una cláusula resolutoria expresa podrían llegar a constituir un obstáculo a la opinión que aquí se defiende (que no es jurídicamente correcto que el Juez aplique el artículo 1124 CC y su jurisprudencia y entre a valorar si el incumplimiento de la obligación, previsto en una cláusula resolutoria, es o no esencial). Por el contrario, las sentencias que aplican el artículo 1124 CC en compraventas inmobiliarias con pago aplazado sin pacto resolutorio alguno, en nada contradicen la opinión que en este trabajo se defiende: puesto que en dichos casos las partes no han entrado a regular la resolución, la norma dispositiva (en este caso, el artículo 1124 CC) les proporciona la regulación⁶⁷.

De todo lo anterior se desprende que en el estudio jurisprudencial que debe acometerse en este trabajo no son relevantes aquellas sentencias en las que la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC se ha producido en casos en que no existía pacto resolutorio alguno.

Pues bien, a pesar de lo fundamental que resulta esta primera discriminación de sentencias⁶⁸ son muy pocos los estudios jurisprudenciales que han puesto la atención en esta cuestión⁶⁹.

Una primera distinción de sentencias en el sentido expuesto la hizo JORDANO FRAGA, aunque sin llegar a sus últimas consecuencias. Decía el citado autor:

«A efectos estadísticos, diré que después de examinar un amplio número de sentencias que aplican el artículo 1504, de sus fundamentos jurídicos o del resumen de los hechos incluido en los Repertorios utilizados, se desprende que menos de la décima parte se referían a compraventas inmobiliarias que incorporasen el pacto comisorio [que este autor define como el pacto de resolución automática]; mientras que la inmensa mayoría se refieren a compraventas con pacto resolutorio expreso (con o sin carga de requerir previamente el pago), o en las que no consta la existencia de pacto resolutorio alguno»⁷⁰.

⁶⁷ Vid. *Supra* § [7].

⁶⁸ Como pone de manifiesto también PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO (2001, p. 17): «[...] en la búsqueda de esta equivalencia entre el régimen general resolutorio y el específico de la compraventa de bienes inmuebles, es frecuente olvidar el valor que desempeña el pacto resolutorio expreso, acordado por las partes para el caso del impago del precio aplazado».

⁶⁹ A este respecto dice ATAZ LÓPEZ (Comentarios al Código Civil, 2013, p. 10656): «[...] la hiperabundancia de estudios jurisprudenciales sobre esta materia no ha puesto la atención en esta cuestión».

⁷⁰ JORDANO FRAGA, 1992, p. 33.

Obsérvese la distinción que realizó el autor: por un lado situó las sentencias relativas a casos en los que la cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado se había diseñado con efectos automáticos (a modo de condición resolutoria expresa); y, por otro lado, agrupó conjuntamente las sentencias en las que la cláusula otorgaba una facultad al vendedor para resolver en caso de impago y las sentencias en las que no había cláusula resolutoria alguna. Pero JORDANO FRAGA no llegó a discriminar entre las sentencias referidas a contratos con cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado (sea ésta una condición resolutoria o no) y sentencias referidas a contratos en los que *no* consta la estipulación de dicha cláusula resolutoria.

La clasificación del autor citado no sirve, pues, a efectos del estudio que pretendo llevar a cabo. Por un lado porque, como ya he tenido ocasión de apuntar al comienzo del trabajo⁷¹, para determinar si el juez puede entrar o no a valorar la trascendencia resolutoria del incumplimiento en una cláusula resolutoria expresa, es indiferente que dicha cláusula se haya diseñado a modo de condición resolutoria expresa o no. Y por otro lado, porque la distinción que interesa efectuar para comprobar si la jurisprudencia imperativista del artículo 1124 CC constituye un obstáculo a la opinión que aquí se mantiene, es, precisamente, la que JORDANO FRAGA no llevó a cabo.

PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO sí distingue en su estudio entre sentencias en las que había cláusula resolutoria expresa y sentencias en las que no existía tal cláusula, pero lo hace con una finalidad distinta a la que aquí se busca: la de comprobar si el requerimiento formal previsto en el artículo 1504 CC se aplica únicamente a los casos en los que había cláusula resolutoria expresa o a toda compraventa de bien inmueble con pago del precio aplazado⁷².

[53] Segunda cuestión. Situados en los casos en que las partes habían introducido una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado en el contrato, ¿cuántas sentencias denegaron la resolución?

JORDANO FRAGA intuía ya la respuesta, como demuestran sus palabras:

«Son mucho menos frecuentes (pero serían más significativas acerca del valor real de este requisito [el de la gravedad del incumplimiento]) las sentencias que negativamente, pese al impago (imputable del comprador, y pese al

⁷¹ Vid. *supra* §§ [3] y [4].

⁷² PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, 2001, pp. 57 a 61. Tras analizar las SSTs de 15 de noviembre de 1999 (RJ 1999, 8217), 18 de octubre de 1995 (RJ 1995, 7735), 26 de diciembre de 1996 (RJ 1996, 9279), 10 de junio de 1996 (RJ 1996, 5363) y 14 de junio de 1996 (RJ 1996, 4770) llega a la conclusión de que «No resulta relevante a efectos de determinar la improcedencia de la resolución por inexistencia o ineficacia del requerimiento formulado, que las partes hubieren suscrito pacto resolutorio expreso».

requerimiento resolutorio del vendedor cumplidor), deniegan la resolución pretendida por éste, sobre la (verdadera) base de la escasa relevancia/importancia del incumplimiento del comprador»⁷³.

[54] Tercera cuestión. Centrados en aquellas sentencias que resuelven supuestos en los que había una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado y que denegaron la resolución en virtud de la lectura imperativista del artículo 1124 CC, *¿fue la falta de gravedad del incumplimiento la verdadera razón o la única razón que condujo a dicha denegación?*

Una vez más, es JORDANO FRAGA quien vuelve a ponernos sobre la pista, al apuntar que:

«[E]l único requisito de la acción general de resolución por incumplimiento, respecto del cual pueden suscitarse dudas razonables sobre su aplicación, también en el ámbito del régimen especial del artículo 1504 Cc., es el de la gravedad o importancia del incumplimiento»⁷⁴.

Y concluye con las siguientes palabras:

«[...] me parece posible concluir que las partes del contrato de compraventa inmobiliaria pueden atribuir carácter esencial (de incumplimiento resolutorio) al impago por el comprador de cualquiera de los plazos fijados para la satisfacción del precio total convenido, lo cual presupone, como digo, un pacto con ese contenido, y que nos hallemos, por tanto, dentro del ámbito genérico de aplicación del artículo 1504 Cc.: a) bien ante una compraventa inmobiliaria con pacto comisorio (de resolución automática, que no será tal, por la vigencia del supradicho precepto) para esa hipótesis b) bien ante una compraventa con cláusula de resolución expresa (pero prevista como facultativa del vendedor) para ese mismo supuesto [...] Por la vía del pacto resolutorio expreso, pues, pueden cobrar trascendencia resolutoria, incluso impagos de escasa trascendencia cuantitativa con relación al total del precio convenido y aplazado [...] Por tanto, en las compraventas inmobiliarias donde no hay pacto resolutorio alguno, debe jugar, sin más, a falta de régimen convencional resolutorio, el régimen legal de la resolución por incumplimiento y, con él, el requisito de la gravedad (obje-

⁷³ JORDANO FRAGA, 1992, pp. 182 y 183. El autor menciona, como ejemplo de sentencias de esta clase, las SSTs de 21 de marzo de 1989 (RJ 1989, 2188. Ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade) y 13 de octubre de 1989 (RJ 1989, 6915. Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Albácar López); en la primera existía, junto a un alto porcentaje de pago del comprador demandado, un riesgo grave de incumplimiento futuro por parte del vendedor resolvente; y en la segunda ni siquiera se desprende si había o no pacto resolutorio expreso, además de que el incumplimiento del comprador parece que era nimio.

⁷⁴ JORDANO FRAGA, 1992, p. 173.

tiva) cuantitativa/cualitativa (en tiempo de retraso, en cantidades impagadas) del incumplimiento del comprador»⁷⁵.

La verdadera razón que, en muchas ocasiones, se esconde tras la integración del artículo 1124 CC con el artículo 1504 CC ya la intuyó en su momento MONTÉS PENADÉS:

«El Tribunal Supremo ha venido trasvasando al régimen resolutorio del 1504 buena parte de los requisitos genéricos que veremos en el artículo 1124, y esta posición, que se viene repitiendo machaconamente en multitud de sentencias, casi siempre para impedir un cierto abuso en el ejercicio de acciones resolutorias que puedan haberse basado en infracciones que no revistan especial gravedad, trata de desligarse del vínculo, porque ya no le conviene o ya no le interesa»⁷⁶.

Recientemente VAQUERO PINTO⁷⁷ ha sistematizado las razones por las que no prospera la resolución en la mayoría de las ocasiones.

Y ofrece la siguiente clasificación: 1) la conducta del vendedor: en concreto, se trata de casos en que a) el vendedor no ha cumplido previamente sus propias obligaciones; o b) sus actos actúan a modo de justa causa del incumplimiento del comprador; 2) en los supuestos en que se define que no existe incumplimiento sustancial subyacen algunos de los siguientes datos de hecho importantes: a) la cantidad debida es realmente insignificante, salvo que se haya dado al comprador la oportunidad de regularizar su situación; o b) el comprador ya ha ofrecido el pago del precio o mostrado su voluntad inequívoca de pago antes del requerimiento; o c) existen discrepancias sobre cuánto debe pagarse, de modo que el requerimiento no se refiere a la cantidad debida; o d) hay incertidumbre sobre la fecha de vencimiento; o e) existen dificultades para la determinación del precio; o f) el comprador se limita a defender sus intereses exigiendo que se haga constar en la escritura el precio real de venta o negándose a pagar un precio superior al legal⁷⁸.

⁷⁵ JORDANO FRAGA, 1992, pp. 179 a 181.

⁷⁶ MONTÉS PENADÉS, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, 1217.

⁷⁷ VAQUERO PINTO, Tratado de la Compraventa, II, 2013, pp. 1660 y 1661.

⁷⁸ Con toda probabilidad, el estudio jurisprudencial de VAQUERO PINTO es el más profundo y preciso que he encontrado sobre el tema objeto de mi estudio; pero la autora no llega a discriminar entre las sentencias en las que había pacto resolutorio y aquellas en las que no había: no aborda, pues, la primera y necesaria discriminación de sentencias. Aunque intuye su importancia, pues apunta que *«a pesar del aparente trato indiscriminado haya o no pacto comisorio, abundan las SSTs que prescinden del análisis de la esencialidad del incumplimiento cuando está presente el mismo»* y pone como ejemplo la STS de 5 de diciembre de 2003 (RJ 8786. Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz) (VAQUERO PINTO, 2014, pp. 1663 y 1664). Sobre esta STS vid. *supra* § [48] nota 59.

A similares conclusiones llega PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, quien observa que:

«[...] la apreciación de las causas que han de justificar la improcedencia de la resolución [...] quedan acotadas, de esta forma, a las que resulten de la falta de previo cumplimiento del vendedor; de la inexistencia o ineficacia del requerimiento previsto en el precepto, de la inexigibilidad de la prestación de pago del precio en el momento en el que se insta la resolución, o bien de todas aquellas que tengan su origen en el escaso margen de tiempo transcurrido desde la falta de cumplimiento y el ejercicio de la resolución, o de la reducida proporcionalidad existente entre la cantidad dejada de abonar y la que el comprador había abonado con anterioridad, cuestiones estas últimas íntimamente relacionadas con la buena fe que debe presidir el ejercicio de los derechos»⁷⁹.

[55] La metodología empleada en el análisis de la jurisprudencia que he podido localizar sobre el artículo 1504 CC ha sido la impuesta por la constatación explicada en los párrafos inmediatamente anteriores a éste. Y así, ante todo, he procedido a la selección de aquellas sentencias sobre el artículo 1504 CC que resolvían supuestos en los que las partes habían establecido en el contrato de compraventa una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado⁸⁰; situada en ellas, he discriminado aquellas sentencias que otorgaban la resolución, de aquellas que no la otorgaban; situada en estas últimas, mi atención se ha centrado en las razones por las que el Alto Tribunal ha denegado la resolución.

Este es el resultado: de las 250 sentencias localizadas sobre la integración del artículo 1504 CC con el 1124 CC, en 176 no había cláusula resolutoria expresa⁸¹; ésta sólo se había pactado en 76 casos (es decir, en algo menos de un tercio del total de sentencias); de estas últimas, 41 otorgan la resolución⁸²,

⁷⁹ PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, 2001, p. 17.

⁸⁰ Obsérvese que en este primer grupo se incluyen tanto las sentencias en las que, en teoría, cabría pensar que la cláusula resolutoria se ha pactado a modo de condición resolutoria, como aquellas en las que no se ha pactado la resolución automática. Como ya he tenido ocasión de apuntar (vid. *supra* §§ [3], [4] y [52]) es ésta una distinción indiferente a efectos de este estudio.

⁸¹ Vid. Anexo I. No es baladí llamar la atención sobre el siguiente dato: entre estas sentencias, es decir, entre aquellas en las que no había pacto comisorio, se sitúa la STS de 28 de enero de 1944 (RJ 1944 223), primera sentencia que inicia la tendencia a aplicar el requisito de la necesidad de una voluntad deliberadamente rebelde del comprador, propio del artículo 1124 CC en esa época, al artículo 1504 CC (JORDANO FRAGA, 1992, pp. 73 y 109-110).

⁸² Vid. Anexo II. Se ofrece igualmente un extracto de los hechos de cada una de las sentencias, así como la fundamentación jurídica relativa al artículo 1504 CC. De entre todas ellas, destacan, por fundar la resolución de modo más o menos explícito en la existencia de un pacto resolutorio, las SSTS de 20 de septiembre de 2006 (RJ 2006, 8401. Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta), 18 de octubre de 2004 (RJ 2004, 6571. Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Ruiz de la Cuesta Muñoz), 5 de diciembre

frente a 33 que la deniegan. *Son estas 33 sentencias las que van a ser analizadas en las líneas que siguen.*

2.2.2 Abuso de derecho y ejercicio de la facultad resolutoria contrario a la buena fe

[56] En muchas ocasiones, la razón que subyace a la decisión del Alto Tribunal de denegar la resolución, aun existiendo cláusula resolutoria expresa e incumplimiento de la obligación de pago del precio, estriba en que el ejercicio de la facultad resolutoria es contrario a la buena fe y supone un abuso de derecho (artículo 7 CC)⁸³.

Tres sentencias invocan dicho precepto expresamente como fundamento del fallo: las SSTS de 26 de enero de 1980⁸⁴, 2 de febrero de 1984⁸⁵ y 7 de marzo de 2008⁸⁶. En otras muchas sentencias, no se esgrimió expresamente el argumento del abuso de derecho o de ejercicio del derecho contrario a la buena fe, pero las circunstancias concretas del caso son muy similares a las de las tres sentencias citadas.

[57] Aunque no se trate de la resolución más antigua de las tres citadas, es la STS de 2 de febrero de 1984⁸⁷ la que cabe calificar como sentencia de referencia de esta línea.

Los hechos que cabe destacar son los siguientes. Se trataba de un contrato de compraventa celebrado entre un profesional (vendedor) y un particular (comprador) cuyo objeto era un piso y en el que se pactó el aplazamiento del

de 2003 (RJ 2003, 8786), 20 de marzo de 1992 (RJ 1992, 2214. Ponente: Excmo. Sr. D. Mariano Martín-Granizo Fernández) y 21 de octubre de 1989 (RJ 1989, 6950. Ponente: Excmo. Sr. D. Ramón López Vilas).

⁸³ Entre las SSTS en las que había cláusula resolutoria expresa y se concedió la resolución, destacan, a este propósito, las de 19 de junio de 1985 (RJ 1985, 3300. Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime de Castro García) y 25 de junio de 1985 (RJ 1985, 3314. Ponente Excmo. Sr. D. Jaime Santos Briz), en las que fue desestimada la alegación del comprador recurrente en casación sobre ejercicio abusivo del derecho por parte del vendedor. Vid. infra en el Anexo II, la relación de los hechos y la fundamentación jurídica relevante.

⁸⁴ RJ 1980/167. Ponente: Excmo. Sr. D. Carlos De la Vega Benayas.

⁸⁵ RJ 1984, 571. Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Fernández Rodríguez.

⁸⁶ RJ 2008, 2939. Ponente: Excmo. Sr. D. Vicente Luis Montés Penadés.

⁸⁷ CLEMENTE MEORO (1998, p. 419) cita esa sentencia como un caso en el que el principio de la buena fe permite a los tribunales moderar el rigor de las cláusulas que establezcan el incumplimiento de una obligación de mínima importancia en la economía del contrato.

JORDANO FRAGA (1992, pp. 104, 105, 122 y 123) también la clasifica entre las sentencias cuya fundamentación es la interdicción del abuso en el ejercicio de la facultad resolutoria.

En el mismo sentido, PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO (2001, p. 72) y VAQUERO PINTO (Tratado de la Compraventa, T. II, 2013, p. 1662).

BERCOVITZ se ha ocupado de comentar esta sentencia (CCJC, 1984, pp. 1303 a 1314).

pago de parte del precio en letras de cambio. En el mencionado contrato se establecía una cláusula resolutoria expresa, en virtud de la cual el impago de cualquiera de las letras daría derecho al vendedor a resolver el contrato⁸⁸; a este pacto le acompañaba una cláusula penal⁸⁹.

Cuando faltaba por pagar una parte reducida del precio total, el comprador comenzó a no abonar las letras aceptadas para el pago del precio aplazado, alegando diversos incumplimientos del vendedor⁹⁰.

El vendedor requirió notarialmente al comprador por falta de abono de una letra de cambio, indicándole que procediera al abono de la letra de cambio vencida e impagada, más los gastos de protesto en el plazo de 20 días. Transcurrido dicho período de tiempo, el comprador hizo un ofrecimiento de pago por conducto notarial indicando que, en caso de no ser atendido, dejaría en poder del notario la cantidad ofrecida. A dicho requerimiento el vendedor no contestó.

El vendedor ejerce la acción de resolución y pide que se declare resuelto el contrato con aplicación de la cláusula penal. En Primera Instancia se estima parcialmente la demanda, accediendo a la resolución si en el plazo de un mes el comprador no abona al vendedor el resto del precio aplazado. La Audiencia revoca la sentencia y declara resuelto el contrato. El Tribunal Supremo casa la sentencia de la Audiencia y confirma la del Juez de Primera Instancia⁹¹.

El fundamento del fallo del Tribunal Supremo lo constituye el artículo 7 CC. En el CDO. 2 podemos leer lo siguiente:

«[...] la facultad de ejercitar los derechos no es ilimitada, pues que [sic] el principio de buena fe, por modo general, ha de presidir la actuación de las relaciones jurídicas; aparte que la teoría del abuso de derecho [...] debe

⁸⁸ La cláusula rezaba como sigue: «La falta de pago de una mensualidad funcionará como condición resolutoria explícita de esta venta y transmisión de dominio, una vez transcurrido el plazo de veinte días desde la práctica del requerimiento judicial o notarial para su pago en el piso vendido [...]».

⁸⁹ La cláusula penal establecía: «En este caso de resolución el comprador perderá como cláusula penal por su incumplimiento el 50 por ciento de la cantidad que confiesa recibida el vendedor en este momento y la totalidad de lo entregado en organismo de crédito si la resolución se produjese dentro del primer año. En caso de que la ocupación del piso excediere del año el comprador perderá además de lo antes especificado, la totalidad de las cantidades entregadas después del primer año a cuenta de la amortización del precio aplazado y de sus intereses».

⁹⁰ En concreto, la utilización de un patio común del edificio, la no reparación de vicios y defectos, el impago de contribuciones, arbitrios e impuestos y la no elevación a escritura pública.

⁹¹ Obsérvese que el Tribunal inaplica el artículo 1504 CC *in fine*, que prohíbe expresamente al tribunal otorgar nuevo plazo al comprador. No es éste el único caso que cabe encontrar en el que el Juez otorga nuevo plazo, a pesar de la prohibición contenida en el artículo 1504 CC. Véase, a título de ejemplo, las SSTs de 22 de noviembre de 1995 (RJ 1995, 8432. Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Fernández-Cid de Temes) y 19 de mayo de 1958 (RJ 1958, 2483. Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Marín Cabanillas Prosper). Vid. *infra* en el Anexo II, la relación de los hechos y la fundamentación jurídica relevante.

merecer la extensión y amplitud que demanda las exigencias morales impuestas por las circunstancias del caso y características del vivir social actual, que, como en el presente caso ocurre, evidencian una actuación no adecuada al verdadero espíritu y finalidad de la norma en que el derecho ejercitado se ampare»⁹².

El Alto Tribunal explicita las circunstancias del caso que le conducen a apreciar que en el supuesto hay ejercicio abusivo del derecho y contrario a la buena fe. En concreto⁹³: (1) el comprador había satisfecho la muy cercana totalidad del precio pactado; (2) la razón por la que el comprador dejó de pagar fue la creencia de que era un lógico remedio para que el vendedor atendiera las obligaciones que el comprador entendía que le correspondían; (3) el comprador ofreció el pago y lo depositó ante Notario, una vez que el vendedor rechazó tal ofrecimiento.

Los datos anteriores ponían de manifiesto, a juicio del Alto Tribunal, que

«[...] en realidad la intención del citado comprador no era el dejar incumplidas sus obligaciones, sino meramente dilatarlas en tanto no atendiese la vendedora las obligaciones al normal cumplimiento de los que a ésta entendía le imponía el referido contrato de compraventa, y de otra parte revela que lo en definitiva pretendido por la tan aludida vendedora era resolver el contrato concertado, posiblemente por apreciarlo más conveniente a sus in-

⁹² Ciertamente es que al comienzo del razonamiento el Alto Tribunal alude a la falta de una voluntad deliberadamente rebelde en el comprador (Cdo. 2.º *ab initio*). Pero creo que ello no puede interpretarse en el sentido de tratarse de una sentencia situada en la línea imperativista del artículo 1124 CC. En primer lugar, porque como acabo de indicar, el fundamento fue el ejercicio de un derecho contrario a la buena fe y en claro abuso del mismo (artículo 7 CC). Y en segundo lugar, porque, como demuestran las siguientes palabras del Tribunal, éste afirma expresamente que no entra a valorar el artículo 1124 CC, invocado también como motivo de casación: «Considerando que la estimación del primero de los motivos en que se fundamenta el recurso, por sus consecuencias desestimatorias de la pretensión resolutoria ejercitada, hace innecesario entrar en el examen de los segundo y tercero [...] y respectivamente por infracción de la doctrina legal referida a los párrafos primero y tercero del artículo 1124 del Código Civil en cuanto a incumplimiento de la demandante y facultad de los Tribunales para determinar plazo existiendo causa justificada [...]».

BERCOVITZ, en cambio, sitúa esta sentencia en la línea imperativista. La opinión del autor citado es la siguiente: «La sentencia que comento se integra en la línea de estas últimas a las que me he referido, que consideran requisito para dar lugar a la resolución en base al artículo 1504 (cláusula resolutoria explícita) la existencia de una voluntad deliberada y manifiestamente rebelde al cumplimiento. [...] El hecho de que [en esta sentencia] no se hable explícitamente del artículo 1504, sino del abuso de derecho, se debe a que el motivo del recurso en cuestión se interpone, en efecto, por inaplicación del artículo 7.º, párrafos 1.º y 2.º del Código Civil; pero es evidente que el abuso de derecho se relaciona con el artículo 1504. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, no habría habido inconveniente alguno en casar igualmente la sentencia por interpretación indebida del artículo 1504, puesto que lo importante es que no exista una conducta rebelde al cumplimiento. En definitiva, viene a ser lo mismo decir que de acuerdo con el artículo 1504, no procede la resolución en el caso concreto, que decir que su ejercicio implica un abuso de derecho» (BERCOVITZ, 1984, p. 1313).

⁹³ Cdo. 2.º

tereses económicos ante la depreciación monetaria producida desde la fecha de la realización del expresado contrato [...]».

[58] En la STS de 26 de enero de 1980⁹⁴ el Alto Tribunal, al denegar la resolución, fundamentó tal fallo, tanto en la aplicación conjunta de los artículos 1124 CC y 1504 CC, como en que la conducta del vendedor había sido contraria a la buena fe.

También en este caso las partes del contrato eran un profesional (vendedor) y un particular (comprador) pero el objeto no era un piso, sino un solar y una nave industrial. En el mencionado contrato se establecía un pacto comisorio, en virtud del cual el impago de dos letras daría derecho al vendedor a resolver el contrato; a esta cláusula le acompañaba una cláusula penal que autorizaba al vendedor a quedarse con las cantidades recibidas.

Impagadas 6 letras por el comprador, el vendedor siguió cobrando las letras siguientes a las impagadas. Transcurridos casi dos años desde el cobro de la última letra, el vendedor requirió judicialmente por acto conciliatorio al comprador, dando por resuelto el contrato en virtud de la cláusula resolutoria expresa.

En Primera Instancia y apelación se estimó la demanda de resolución interpuesta por el vendedor, con moderación de la cláusula penal. El TS casa la sentencia y declara no haber lugar a la resolución.

El Alto Tribunal invoca la integración del artículo 1124 CC con el artículo 1504 CC con dos objetivos: primero, para entrar a analizar si cabe apreciar en la conducta del comprador una voluntad rebelde y obstativa al cumplimiento; pero también (y, a mi juicio, fundamentalmente) para justificar que el pacto comisorio no opera automáticamente, esto es, que el vendedor puede optar por el cumplimiento o por la resolución, ante el incumplimiento del comprador. Así se desprende del Cdo. 5.º, que paso a reproducir:

«Que es doctrina conocida, fijada por la jurisprudencia [...] que la especialidad del art. 1504 del C. Civ. no basta para suprimir la doctrina general recaída en torno del art. 1124 del mismo Cuerpo legal, relativa a la necesidad de exigirse, para acordar la resolución contractual, la concurrencia de voluntad obstativa al cumplimiento, que exista un propio incumplimiento y que éste sea imputable al deudor, requisitos y notas comunes a ambos su-

⁹⁴ JORDANO FRAGA la clasifica como una sentencia «sobre la interdicción del abuso en el ejercicio de la facultad resolutoria» (1992, p. 105; también en pp. 117 y 118). También VAQUERO PINTO (Tratado de la Compraventa, T. II, 2013, p. 1662).

puestos legales, doctrina que fue desconocida por la Sala de instancia al no aplicar debidamente el art. 1504 e inaplicar el párrafo pertinente del art. 1124, [...] ya que no puede calificarse de voluntad rebelde y obstativa al cumplimiento la del comprador de autos, que seguía abonando los plazos contractuales, aun con la omisión de alguno de ellos, conducta que podría calificarse de inadecuada o defectuosa, pero no de incumplidora pues ciertamente estuvo atendida, atemperada e incluso tolerada por la vendedora, quien de ese modo operaba una especie de ratificación contractual, una opción clara respecto del mantenimiento del contrato, una voluntad de persistir en su cumplimiento, acorde con el primer inciso del párr. 2.º del art. 1124 del C. Civ., que permite “al perjudicado escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución” de lo convenido, y que en todo caso eliminaba la posibilidad de conceptualizar como incumplidora a la otra parte, quien siguió cumpliendo en la medida exigida o tolerada».

El fallo también se basa en la infracción del artículo 7 CC. Y lo hace en los siguientes términos:

«Que la conclusión anterior de que la vendedora optó ya por el cumplimiento, o al menos por condonar el defectuoso, y que, al tiempo, no existió voluntad contraria al cumplimiento por parte del comprador, fluye también, aparte de la correcta aplicación de los preceptos citados [arts. 1504 y 1124 CC] del art. 7.º del C. Civ., que por primera vez en nuestro Derecho establece como norma el principio de la buena fe en sentido objetivo [...] normas que obligan al sujeto de derecho en general y al contratante en particular al cumplimiento de las reglas de conducta ínsitas en la ética social vigente y que normalmente vienen significadas por los valores de la honradez, corrección, lealtad, fidelidad a la palabra dada y a la conducta seguida».

Y continúa en el siguiente considerando:

«Que en ese sentido no puede afirmarse que la conducta de la vendedora se ajustase a esos postulados, sino que fueron desconocidos al intentar ejercer anormalmente o con voluntad de lucro excesivo en perjuicio ajeno un derecho de resolución contractual dirigido a la obtención de un beneficio injusto, pues por tal ha de calificarse su aplicación estricta y a la letra de una cláusula penal que le permitiría quedarse con la cosa vendida y con los cuatro quintos de su precio ya percibido, con la alegación extemporánea de un parcial incumplimiento del comprador, antes tolerado y no denunciado, volviéndose así contra una propia conducta creadora de una ajena confianza que ahora no puede ser defraudada».

[59] En la más reciente STS de 7 de marzo de 2008 el objeto del contrato de compraventa con precio aplazado que dio origen al litigio era una vi-

vienda; además de la cláusula de resolución, el contrato incluía dos cláusulas penales⁹⁵. Del precio total de 14.560.000 pesetas, los compradores dejaron de pagar el último plazo, correspondiente a una cantidad de 5.300.000 pesetas. Tanto en Primera Instancia como en apelación se denegó la demanda de resolución interpuesta por el vendedor. El Alto Tribunal desestimó el recurso de casación interpuesto por el actor; y lo hizo por tres razones.

En primer lugar, porque el vendedor no había cumplido las obligaciones que le incumbían, pues no había pagado la deuda, ni cancelado la hipoteca que gravaba la finca.

«El vendedor, pues, –afirma el TS– no puede requerir la resolución en base a que el día del vencimiento no se había producido el total pago del precio, pues no estaba en situación de no haber incumplido [...]».

En segundo lugar, porque, aun cuando se entendiera que el vendedor había cumplido con sus obligaciones,

«[...] nos encontraríamos con una pretensión que podría entenderse como ejercicio abusivo del derecho (artículo 7.2 CC), pues se traspasarían los límites impuestos por la buena fe y la equidad [...] cuando se intenta no ya que se efectúen los pagos pendientes, con los intereses moratorios correspondientes, sino recuperar la finca, quedarse con las cantidades percibidas (más del 70% del precio), cobrar la cláusula penal convenida y los gastos de suministros e impuestos, y aprovechar las mejoras realizadas por los compradores».

En tercer lugar, porque el incumplimiento de los compradores no reunía las características de un incumplimiento resolutorio.

De modo que en esta sentencia, al igual que en la STS de 26 de enero de 1980, la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC no constituyó la única razón que fundamentó la denegación de la resolución: junto a ella, fueron esenciales para la resolución del caso el ejercicio abusivo de la facultad resolutoria y el incumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor.

[60] Junto a las tres sentencias anteriores, que expresamente invocan el artículo 7 CC como precepto infringido y como razón para la denegación de la resolución, cabe situar otras: en ellas, si bien no se esgrimió expresamente el argumento del abuso de derecho o de ejercicio de la facultad resolutoria con-

⁹⁵ En concreto, en caso de resolución, los compradores (1) perderían las cantidades entregadas como indemnización de daños y perjuicios; y (2) si, transcurridos 30 días los compradores no entregaban la finca libre de cargas, deberían pagar 5.000 pesetas por día de retraso.

traría a la buena fe, las circunstancias concretas del caso fueron muy similares a las de las tres sentencias que acaban de ser analizadas.

[61] En muchas de ellas, las partes del contrato de compraventa eran un profesional (vendedor) y un particular (comprador), la parte del precio impagada era de muy escasa significación en relación con las cantidades ya satisfechas y con el precio de la compraventa; y el impago del comprador venía motivado por una controversia surgida entre las partes.

Se incluyen en este grupo la STS de 26 de noviembre de 2007⁹⁶, en la que la controversia entre las partes giraba en torno al devengo de impuestos; la STS de 4 de octubre de 1996⁹⁷, en la que el impago vino motivado por la controversia surgida en torno a la posibilidad de destinar el local adquirido a usos de hostelería (siendo éste, presumiblemente, el destino que quería darle el comprador) y otra serie de limitaciones, no especificadas en la sentencia, que limitaban la posición contractual del comprador; y la STS de 26 de noviembre de 1999⁹⁸, en la que la cantidad impagada por los compradores era mínima, la cláusula penal pactada suponía la pérdida de todo lo pagado hasta ese momento, el vendedor dejó transcurrir cuatro años desde el impago mínimo para exigir la resolución y los compradores habían depositado la cantidad impagada pocos días antes de la formulación de la demanda de resolución.

Sin embargo, en todas ellas, el fundamento del fallo reside en la necesaria integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC.

En la primera de ellas, el Alto Tribunal fundamenta su fallo en que «[E]l incumplimiento de los compradores carece de la entidad suficiente para frustrar el fin económico del contrato, siendo de escasa significación en relación a las cantidades ya satisfechas y precio de la compraventa [...] [L]a jurisprudencia de esta Sala impone que el incumplimiento ha de ser sustancial, sin que lo sea dejar de pagar una mínima cantidad del precio. En el presente caso, además, el impago viene motivado por una controversia surgida entre las partes en relación al devengo de impuestos, poniéndose de relieve en la sentencia recurrida una actitud de los compradores favorable al cumplimiento del contrato [...]».

En la segunda de las sentencias citadas puede leerse que: «[E]s evidente que la aplicación de las prescripciones contenidas en los expresados artículos 1124 y 1504, más concretamente, la referente a la resolución contractual, se

⁹⁶ RJ 2008, 28. Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete. RODRÍGUEZ-ROSADO (2013, p. 195, nota 202) interpreta esta sentencia en el sentido de que no cabe resolver por el impago de una cantidad mínima.

⁹⁷ RJ 1996, 7036. Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa. Citada también por PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO (2001, p. 73), que la clasifica entre las sentencias en las que la resolución se deniega por ejercicio contrario a la buena fe y consiguiente abuso de derecho.

⁹⁸ RJ 1999, 8436. Ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón Vázquez Sandes.

encuentra supeditada al factor material del pago del precio en el tiempo convenido, generando la falta del mismo un incumplimiento del contrato por parte del comprador, pero no es posible olvidar que la cuestión de cumplimiento o incumplimiento es de índole fáctica y, en cuanto tal, sujeta a la apreciación del Juzgador, ni olvidar, tampoco, que el incumplimiento previsto en el artículo 1504 –impago del precio en el tiempo convenido– no puede estar representado por un simple retraso en el cumplimiento de semejante obligación pues requiere la concurrencia de una voluntad inequívocamente obstativa al respecto, que venga a frustrar el fin económico del contrato y las legítimas aspiraciones del vendedor; es decir, en definitiva, la existencia de un impago prolongado en el tiempo y carente de justificación razonable, como así se viene reconociendo de modo constante y pacífico por la doctrina jurisprudencial de la Sala [...]».

[62] En otras ocasiones, la controversia gira en torno a la cuantía realmente debida por el comprador.

Destaca, en primer lugar, la STS de 15 de febrero de 1991⁹⁹ en la que el objeto de transmisión era una vivienda de protección oficial y el precio pactado era notablemente superior al impuesto por las normas reguladoras de dichas viviendas sociales. En el FD 2.º puede leerse:

«Y, efectivamente, influyen y constriñen la voluntad contractual las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial, pues como tiene declarado la jurisprudencia de esta Sala, “no cabe ignorar el carácter social imperante en esta esfera, donde la limitación imperativa del precio se corresponde con importantes beneficios a constructores, promotores y propietarios, lo que hace que se restrinja, con preceptos de carácter necesario, el juego de la autonomía de la voluntad; hasta el punto que su contravención por los intervinientes en un negocio jurídico de compraventa de una vivienda del aludido carácter determina la nulidad del pacto por el que se señaló un precio superior al fijado en la cédula de calificación definitiva, nulidad parcial que no lleva consigo la nulidad total de la compraventa, puesto que esto reduciría en beneficio del vendedor, obligado sólo a la devolución de las cantidades indebidamente percibidas” [...] Esta reiterada doctrina jurisprudencial evidencia y justifica la ausencia en los compradores de esa decidida y rebelde voluntad obstativa, indispensable para que produzca plena efectividad la condición resolutoria sancionada en los artículos 1124 y 1504 del CC, pues si se negaran a pagar aquellas cantidades que tenían derecho a que, en su caso, les fueran devueltos por el vendedor, como exceso de precio indebidamente pactado o percibido, no es lógico ni viable calificar su conducta de

⁹⁹ RJ 1991, 1442. Ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.

incumplidora, puesto que en ningún caso se ha frustrado la finalidad contractual, habida cuenta de la limitación legal que regla el precio».

En la STS de 21 de julio de 1990¹⁰⁰ los compradores cuestionaban el importe de lo adeudado en virtud de la compraventa, ya que no se había establecido en la escritura pública de compraventa el destino que había de darse a la cantidad satisfecha por ellos y el montante de los intereses adeudados¹⁰¹.

Tampoco estaba claro el precio debido en el caso resuelto por la STS de 7 de marzo de 1983¹⁰², como demuestran las siguientes palabras del Alto Tribunal:

«[se parte de] una serie de confusionismos, contradicciones y, en definitiva, incertidumbre en cuanto a lo realmente debido que no pueden servir de base a la concedida resolución, puesto que de un lado evidencian la inobservancia de sus obligaciones de parte de los vendedores y de otro, impiden apreciar la voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de parte del demandado (actual recurrente) quien en el acto de conciliación con el que se efectúa el requerimiento preceptuado por el artículo 1504 del Código, expresó por el contrario su voluntad de liquidar lo debido, tanto del piso como del local de negocio, lo que no podía hacer por el procedimiento consignatorio al no saber con exactitud el importe exacto de la deuda y el modo de su satisfacción [...]».

En fin, también existía una controversia sobre la cuantía que debía ser abonada en la STS de 5 de noviembre de 1985¹⁰³.

[63] Por último, las circunstancias del caso resuelto por la STS de 31 de enero de 1994¹⁰⁴ revelan igualmente un ejercicio abusivo de la facultad resolutoria por el vendedor: se trataba, también en este caso, como en muchos de los anteriores, de un contrato celebrado entre un profesional (vendedor) y un consu-

¹⁰⁰ RJ, 1990, 6124. Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda.

¹⁰¹ JORDANO FRAGA (1992, p. 158) dice sobre esta sentencia: *«En el caso, el criterio realmente decisivo para rechazar la acción resolutoria del vendedor es el desacuerdo de los compradores con las cantidades que el vendedor, previamente a la resolución por incumplimiento, les reclamó como debidas. Al creer que su obligación de pago se refería a una cantidad inferior, rechazaron, justificadamente, la pretensión de pago del vendedor. No hay, por su parte, pues, un verdadero incumplimiento, un impago que les sea imputable, y que sea idóneo presupuesto de la resolución (no puede serlo aquel impago justificado en la pluspetición del acreedor)».*

¹⁰² RJ 1983, 1426. Ponente: Excmo. Sr. D. José Beltrán de Heredia y Castaño. Comentada por CLAVERÍA GOSÁLVEZ (CCJC, 1983, pp. 185 y ss). JORDANO FRAGA (1992, pp. 121 y 122) observa que *«En este caso, lo que se esconde detrás de la nominal invocación de la falta de "voluntad rebelde" del comprador, es una genuina ausencia de incumplimiento de éste».*

¹⁰³ RJ 1985, 5512. Ponente: Excmo. Sr. D. Cecilio Serena Velloso. Cit. por VAQUERO PINTO, Tratado de la Compraventa, II, 2013, nota 47. Autora que destaca que *«[...] en ocasiones se entiende que procede la resolución por no solicitar aclaración o no consignar el comprador la cantidad que creía debida (SSTS 3 febrero 2006 [RJ 2006, 620] o por ser la divergencia de escasa importancia (STS 5 febrero 2007 [RJ 2007, 730])»* (VAQUERO PINTO, Tratado de la Compraventa, II, 2013, p. 1661, nota 43).

¹⁰⁴ RJ 1994, 639. Ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.

midor (comprador) cuyo objeto era un piso. El pago del precio se aplazó en 10 años y, además de la cláusula resolutoria expresa, se pactó una cláusula penal. El comprador pagó puntualmente las letras salvo ocho plazos que dejó al descubierto; sin embargo, el vendedor, que no reclamó en su momento el pago de dichas letras, siguió girando las letras posteriores, que el comprador fue pagando puntualmente. El vendedor resuelve el contrato con fundamento en el impago que se había producido dos años antes. El comprador envía al vendedor pocos días después la cantidad debida, que el vendedor le devuelve. El TS observa:

«La Sala no desconoce que el requerimiento de resolución impide el pago posterior del precio; que el prolongado transcurso del tiempo comprendido entre el impago y el requerimiento, no supone ninguna clase de renuncia; y que el giro y cobro de las letras, efectuado con posterioridad a los descubiertos en los que basa el requerimiento, no puede entenderse como condonación de los débitos, aunque sí pone de manifiesto la voluntad de no resolver el contrato [...]».

Aunque el TS razona sobre la base de la falta de voluntad obstativa al cumplimiento del comprador, parece evidente que las circunstancias del caso reflejan un claro ejercicio abusivo del derecho por parte del vendedor y que la evidente desigualdad de condiciones entre las partes (profesional y consumidor) y el objeto del contrato (la vivienda del comprador) pesaron en la decisión del tribunal.

[64] Mención aparte merece la STS de 2 de junio de 1992¹⁰⁵, en la que el comprador dejó de pagar la última letra de cambio por falta de atención respecto a su vencimiento. El TS considera que «[...] *el juicio que merecería [el comprador], a lo sumo, sería el de una cierta negligencia representada por la falta de atención respecto al vencimiento de la última cambial para evitar su impago [...]*». Probablemente en la decisión del Tribunal influyeron las siguientes dos circunstancias: por un lado, la cláusula penal pactada en el contrato, en virtud de la cual el comprador perdía todo lo entregado anteriormente; y, por otro lado, que, al día siguiente de recibir la notificación de la resolución, el comprador ofreció el pago de la letra impagada.

2.2.3 Inexistencia de incumplimiento de la obligación de pago del precio

[65] En algunas de las sentencia localizadas, el análisis cuidadoso de los hechos que dieron origen al litigio pone de manifiesto que si el Alto Tribu-

¹⁰⁵ RJ 1992, 4983. Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Barcala Trillo-Figueroa.

nal no otorga la resolución es *porque no cabe apreciar incumplimiento de la obligación de pago del precio*. Esto es, que *el hecho previsto por las partes como detonante de la resolución, no se dio en el caso*¹⁰⁶.

Dentro de este grupo de sentencias, cabe distinguir varias constelaciones de casos, que procedo a exponer.

[66] Como ya he tenido ocasión de indicar¹⁰⁷ la especialidad del artículo 1504 CC estriba en que aunque haya transcurrido el plazo pactado para el pago del precio aplazado, el comprador puede pagar «*interin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial*» por el vendedor. Pues bien, en muchos casos, *el requerimiento del vendedor fue extemporáneo, al realizarse cuando el comprador ya había consignado o ya había efectuado el ofrecimiento de pago*.

Y así, en las SSTs de 15 de abril de 1981¹⁰⁸, 15 de abril de 1982¹⁰⁹, 30 de marzo de 1981¹¹⁰ y 31 de octubre de 1968¹¹¹ hubo previa consignación del precio por parte del comprador.

En la primera de las sentencias citadas parece que ni siquiera hubo requerimiento eficaz: «*no aparece acreditada en autos la recepción del requerimiento formal que es inexcusable para la resolución de la venta de inmuebles, conforme al artículo 1504 del Código [...] en cuya fecha ya había tenido lugar no sólo el acto conciliatorio con ofrecimiento de pago sino la consignación del precio*».

En el caso resuelto por la citada STS de 15 de abril de 1982, los compradores no habían sido notificados de las fechas de pago de determinadas cantidades: se trataba de un contrato de compraventa de vivienda en construcción, acogida al régimen de viviendas de protección oficial, en el que el pago del precio era aplazado pero sin fijación de las fechas de los plazos, que dependerían de la culminación de las distintas fases de la construcción.

En la STS de 30 de marzo de 1981 la clave estribó en la interpretación del requerimiento: el Alto Tribunal consideró que «*[...] el requerimiento dirigido por el demandante y recurrido, vendedor, [a] la demandada recurrente, compradora, no obstante la cita que contiene del art. 1504 del C. Civ. y la posible influencia del requerimiento en la ulterior aplicación del mismo,*

¹⁰⁶ NAVARRO CASTRO [Código Civil comentado, V. IV, L. IV. De las obligaciones y contratos. Contratos en particular, derecho de daños y prescripción (artículos 1445 al final), 2011, p. 252] coloca estas sentencias bajo la rúbrica de que el incumplimiento no estaba injustificado.

¹⁰⁷ Vid. *supra*. Epígrafe 2.1.1.

¹⁰⁸ RJ 1981/1655. Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Casares Córdoba.

¹⁰⁹ RJ 1982/1952. Ponente: Excmo. Sr. D. José Beltrán de Heredia y Castaño.

¹¹⁰ RJ 1981/1137. Ponente: Excmo. Sr. D. Cecilio Serena Velloso.

¹¹¹ RJ 1968/4925. Ponente: Excmo. Sr. D. Julio Calvillo Martínez.

no es, propiamente, el requerimiento resolutorio del contrato que allí se contempla, denunciando la falta de pago, a su tiempo, del precio convenido y solicitando del comprador se avenga a tener por resuelta la compraventa de pleno derecho sino que, muy por el contrario, lo que insta del comprador es el inmediato pago y por lo tanto el cumplimiento propio de su principal obligación como comprador: “satisfaga en el acto al requirente”; y es a la falta de pago, en el acto, y no a la mora seguida del requerimiento resolutorio, que liga este efecto: “si no paga en el acto la suma solicitada, deberá dar por rescindido y resuelto el contrato”». La compradora no pagó en el acto, pues el día en que el requerimiento llegó a su domicilio ella no se encontraba en él y lo recibió su madre; pero consignó al día siguiente.

La lectura de los antecedentes fácticos de la STS de 31 de octubre de 1968 revela que, ante la actitud de la sociedad vendedora, que se negó a cumplir con sus obligaciones y a practicar las liquidaciones de las cantidades que había ido percibiendo de todos los compradores, éstos abrieron una cuenta corriente en la que el comprador demandado en el litigio, fue ingresando las cantidades debidas ¹¹².

El comprador había efectuado un ofrecimiento de pago notarialmente antes de que el vendedor realizara el requerimiento, en los casos resueltos por las SSTS de 7 de julio de 1987 ¹¹³, 24 de junio de 1968 ¹¹⁴ y 30 de diciembre de 1955 ¹¹⁵.

En la primera de las sentencias citadas el TS basa su decisión denegatoria de la resolución en la misma razón esgrimida por el Tribunal *a quo*, cuyas palabras reproduce:

«el requerimiento practicado por la demandada, tendente a resolver el contrato, es extemporáneo para lo pretendido –con independencia de su voluntad– pues lo verificó el notario un día después de aquél en que notarialmente se le ofreció a la vendedora el pago de lo adeudado».

¹¹² Según JORDANO FRAGA: «La verdadera razón del fracaso de la acción resolutoria del vendedor en el caso, es, pues, tanto la falta de un verdadero incumplimiento (imputable) de los compradores demandados, cuanto el previo incumplimiento por el vendedor de sus propias obligaciones contractuales (o, en todo caso, la imputabilidad a él mismo del impago de los compradores)», 1992, pp. 113 y 114.

¹¹³ RJ 1987/5181. Ponente: Excmo. Sr. D. Ramón López Vilas. También citada por PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, que la coloca entre las sentencias en las que la resolución se deniega por inexistencia de previo incumplimiento por el comprador de la falta de pago del precio (2001, p. 70).

¹¹⁴ RJ 1968/3279. Ponente: Excmo. Sr. D. José Beltrán de Heredia y Castaño. Según MONTÉS PENADÉS, esta sentencia «Fue [...] la que de modo más explícito expuso esta función de complementariedad que se da entre los dos artículos a que nos venimos refiriendo [arts. 1124 y 1504 CC]» (Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, 1989, p. 1218, nota 42).

¹¹⁵ RJ 1956/241. Ponente: Excmo. Sr. D. Saturnino López Peces.

Y continúa el TS:

«debiendo, pues, entenderse que lo hizo dentro del plazo hábil para ello, por lo que no pueden considerarse infringidos los citados preceptos [arts. 1504 y 1281 CC]».

Sólo «a mayor abundamiento» apela el TS a la inexistencia de una voluntad deliberadamente rebelde del comprador.

En el CDO. 1.º de la STS de 24 de junio de 1968 puede leerse que:

«[...] la prueba practicada en su conjunto "justificó un ofrecimiento real no sólo de reintegrar las sumas pendientes, sino de finiquitar incluso el pago del total del precio aplazado" según declara terminantemente la sentencia que es objeto de impugnación»¹¹⁶.

Finalmente, en la STS de 30 de diciembre de 1955 aparece claramente explicada la lógica subyacente a todas las sentencias a las que nos hemos referido en este apartado:

«[...] el ofrecimiento de pago se hizo por el comprador de forma solemne mediante la intervención de Notario y antes de que por cualquier medio judicial o extrajudicial manifestase el vendedor al comprador su voluntad de dar por resuelto el contrato existente entre ellos, y aún más, habiendo transcurrido, desde la fecha del incumplimiento los 30 días que en el contrato (cláusula quinta) se fijaba a tal evento como plazo dentro del cual el vendedor exigiría al comprador la resolución de aquél, es forzoso reconocer que tanto a tenor del repetido artículo 1504 del Código Civil, como de su letra, el comprador estaba en tiempo para efectuar el pago, pues conforme a la doctrina jurisprudencial antes aludida, el derecho del vendedor se hallaba en suspenso; el plazo todavía estaba pendiente en virtud de la ficción jurídica establecida por el precepto legal aludido y en consecuencia el vendedor no podía rechazar la oferta de pago realizada en la forma que se hacía que en realidad enervaba antes de nacer la acción que después se ejerció mediante la demanda».

[67] En otro grupo de sentencias lo que cabe apreciar es que *no puede hablarse de incumplimiento o retraso, pues se desconoce el día a quo del plazo.*

Y así, en la STS de 2 de julio de 1991¹¹⁷ el plazo comenzaba a contar desde que los vendedores hicieran entrega a los adquirentes del certificado de do-

¹¹⁶ Según JORDANO FRAGA, «La verdadera razón que se esconde, como fundamento de este fallo, detrás de la falta de "voluntad rebelde" del comprador demandado es, como el propio TS indica: "que no hubo incumplimiento imputable al comprador"» (1992, p. 113).

¹¹⁷ RJ 1991, 5317. Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Barcalá Trillo Figueroa. Citada también por PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, quien igualmente la clasifica entre las sentencias en las que la resolución se deniega por la inexistencia de previo incumplimiento por el comprador de la obligación de pago del precio aplazado (2001, p. 71, nota 42).

minio y cargas expedido por el Registro de la Propiedad: a partir de la realidad fáctica probada, el Alto Tribunal llega a la conclusión de que

«[...] no hubo posibilidad de fijar la fecha de entrega de la certificación registral indicada, [por lo que] la consecuencia ineludible a extraer es la correlativa imposibilidad de calcular el transcurso del plazo contractual, lo que viene a acreditar la falta de concurrencia de la esencial premisa fáctica en que descansa la aplicación del artículo 1504 [...]».

En el caso de la STS de 10 de noviembre de 1982¹¹⁸, el cómputo del plazo comenzaba en la fecha en que fueran rematadas las obras parciales a las que aludía el clausulado del contrato. De manera que el *dies a quo* del plazo para efectuar los sucesivos pagos exigía que los promotores-vendedores notificaran la parte de la obra completada. Es cierto que el Alto Tribunal reafirmó la apreciación del Tribunal de Instancia, *«que entiende con acierto que falta en todo caso la gravedad del incumplimiento y la voluntad infractora indispensable para la resolución en el contrato bilateral y la efectividad del pacto de lex commissoria»*; pero también lo es que *«[...] no podía nacer la obligación de pago de las 70.000 ptas. del plazo correspondiente a “la fecha en que estén colocadas las puertas en el piso”, como reza el ap. f), sin el antecedente de una previa comunicación a los compradores haciéndoles saber la realización del hecho a que estaba subordinado el parcial cumplimiento [...]».*

[68] En la STS de 21 de marzo de 1980¹¹⁹ el precio debía fijarse en atención a las medidas de los fundos vendidos; el Alto Tribunal no apreció incumplimiento del comprador *«por cuanto no había sido delimitado el conjunto fundiario en las condiciones pactadas ni por consiguiente era posible la entrega de cantidad dineraria exacta por el adquirente al tiempo del requerimiento resolutorio, toda vez que no se había procedido a la total medición de los predios con las indispensables circunstancias de objetividad y garantía».*

[69] Mención aparte merecen las SSTs de 16 de octubre de 1961¹²⁰ y de 9 de noviembre de 1944¹²¹ entre cuyas circunstancias de hecho destaca que los plazos impagados vencían cuando estalló la Guerra Civil.

En la primera de ellas el último de los plazos vencía precisamente en julio de 1936: *«[el comprador] ha efectuado todas las entregas convenidas con la debida regularidad, hasta que una causa de fuerza mayor se lo impidió, y, además, no fue requerido previamente por el vendedor».*

¹¹⁸ RJ 1982/6536. Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Casares Córdoba.

¹¹⁹ RJ 1980, 1131. Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime De Castro.

¹²⁰ RJ 1961, 3304. Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Taboada Roca.

¹²¹ RJ 1944, 1183. Ponente: Excmo. Sr. D. Juan Hinojosa.

En la STS de 9 de noviembre de 1944, el vendedor requirió al comprador el 13 de mayo de 1940 para resolver el contrato por falta de pago en el plazo convenido. El Alto Tribunal aplicó al caso la ley de 27 de agosto de 1938¹²², la Orden de 25 de abril de 1939¹²³, así como la Ley de Desbloqueo¹²⁴, en virtud de las cuales asistía al comprador un derecho a abstenerse del pago: el requerimiento del vendedor, observa el TS, *«era en aquel momento inoperante para determinar la mora del deudor, por estar vigentes entonces las disposiciones sobre moratoria de las obligaciones en las plazas recién liberadas»*.

[70] Por último, cabe incluir en este grupo de sentencias la STS de 13 de febrero de 2009¹²⁵ cuyos antecedentes fácticos, de los que se desprende que no hubo incumplimiento de la obligación del pago del precio, son, cuanto menos, llamativos.

El Alto Tribunal no dio lugar a la resolución solicitada por la sociedad vendedora, en aplicación de los artículos 1124 y 1504 CC, básicamente por dos razones: en primer lugar, porque la compradora disponía de un crédito hipotecario a su favor suficiente para satisfacer el resto del precio de la compra en la fecha pactada para otorgar escritura pública; y en segundo lugar, porque la sociedad vendedora solicitó la resolución del contrato cuando los compradores, Víctor Manuel y María Antonieta, que habían manifestado a la firma del contrato privado de compraventa que actuaban como matrimonio, manifestaron a la sociedad vendedora que no eran matrimonio y que todas las cantidades satisfechas hasta el momento eran privativas de María Antonieta: instaban así a que la elevación a escritura pública se realizara figurando como única compradora la mencionada señora. El TS afirma:

«[...] el incumplimiento por el comprador que faculta al vendedor a ejercer la facultad resolutoria prevista en el artículo 1504 del Código Civil [debe ser] sustancial. Pues bien, siendo la principal obligación que en el contrato de compraventa asume la parte compradora la del abono del precio en los términos estipulados en el contrato (artículo 1500 del Código Civil) resulta que en el presente caso su cumplimiento fue en todo momento procurado por los demandados y, concretamente, por la codemandada Sra. María Antonieta [...] Ninguna relevancia puede darse ahora, pues, a las dudas que suscita la recurrente sobre la capacidad económica de la codemandada para acometer individualmente la operación. Y, consecuencia de lo expuesto, la circunstancia acaecida en este litigio, renunciando uno de los iniciales compradores a todos los derechos

¹²² Rep. Leg. 1938, 1917.

¹²³ Rep. Leg. 1939, 456.

¹²⁴ Rep. Leg. 1939, 1935 bis.

¹²⁵ RJ 2009, 1489. Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete.

derivados del negocio traslativo a favor de quien igualmente concurrió en calidad de compradora al mismo, no puede tener virtualidad resolutoria».

2.2.4 Aplicación del remedio de la suspensión del cumplimiento de la propia prestación

[71] En varios casos la resolución se ha denegado por *el previo incumplimiento del vendedor*¹²⁶; este grupo de sentencias invocan como fundamento del sentido de su fallo la doctrina jurisprudencial recaída en torno al artículo 1124 CC. Pero no se trata más que de la aplicación de uno de los remedios propios de las obligaciones sinalagmáticas, en concreto, de la *exceptio inadimpleti contractus*.

En la moderna articulación de remedios frente al incumplimiento, junto a la resolución y a la reducción de la propia contraprestación se sitúa la *exceptio inadimpleti contractus* o suspensión del cumplimiento de la propia prestación.

La invocación del artículo 1124 CC en estos casos se explica porque, tal y como observa FENOY PICÓN¹²⁷, el CC no dispone de una norma que regule la *exceptio inadimpleti contractus* con carácter general. Su fundamento legal se halla, por un lado, en las normas generales de los artículos 1124 y 1100 *in fine* del CC; y, por otro lado, en los artículos 1466 y 1502 CC, situados en el contrato de compraventa.

Sería deseable que este remedio frente al incumplimiento, propio de los contratos sinalagmáticos, se regulara con carácter general¹²⁸, tal y como sucede en la Propuesta para la Modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos que en su artículo 1191 establece:

¹²⁶ Entre las SSTs en las que había cláusula resolutoria expresa y se concedió la resolución, es posible localizar algunas en las que la excepción de contrato incumplido alegada por la parte compradora no prospera. Se trata de las SSTs de 4 de diciembre de 2014 (RJ 2014, 6082. Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz), 26 de marzo de 2012 (RJ 2012, 5579. Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller), 11 de julio de 2008 (RJ 2008, 6277. Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete), 26 de enero de 1987 (RJ 1987, 355. Ponente: Excmo. Sr. D. Matías Malpica y González-Elipe), 25 de junio de 1985 (RJ 1985, 3314. Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime Santos Briz), 10 de junio de 1985 (RJ 1985, 3102. Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Sánchez Jáuregui), 5 de mayo de 1983 (RJ 1983, 2626. Ponente: Excmo. Sr. D. Mariano Martín-Granizo Fernández), 8 de noviembre de 1982 (RJ 1982, 6533. Ponente: Excmo. Sr. D. Cecilio Serena Velloso) y 8 de mayo de 1965 (RJ 1965, 2519. Ponente: Excmo. Sr. D. José Beltrán de Heredia y Castaño). Vid. *infra* en el Anexo II, la relación de los hechos y la fundamentación jurídica relevante.

¹²⁷ FENOY PICÓN, ADC, 2011, p. 1571.

¹²⁸ Ya en el año 1993 PANTALEÓN ponía de manifiesto la conveniencia de «sacar del estrecho marco del contrato de compraventa la *exceptio inadimpleti contractus* [...]» (ADC, 1993, p. 1736).

«En las relaciones obligatorias sinalagmáticas, quien esté obligado a ejecutar la prestación al mismo tiempo que la otra parte o después de ella, puede suspender la ejecución de su prestación total o parcialmente hasta que la otra parte ejecute o se allane a ejecutar la contraprestación. Se exceptúa el caso de suspensión contraria a la buena fe atendido el alcance del incumplimiento»¹²⁹.

[72] *En ocasiones, la suspensión del propio cumplimiento por parte del comprador encaja en el supuesto previsto por el artículo 1502 CC, que lo permite únicamente en aquellos casos en que el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria.*

Y así, en la ya citada STS de 15 de abril de 1981¹³⁰, además de haber consignado el comprador el precio y de no haberse acreditado la recepción del requerimiento formal previsto en el artículo 1504 CC, el vendedor había alterado los términos del contrato, hipotecando la finca vendida como libre, después de la perfección de la venta, lo que justificó la atribución al comprador de la facultad de suspender el pago del precio en los términos previstos por el artículo 1502 CC.

La STS de 21 de marzo de 1989¹³¹ denegó también la resolución aplicando el artículo 1502 CC, que interpretó extensivamente, pues legitimó al comprador para suspender el pago de los plazos del precio convenido cuando se inscribió la anotación registral del embargo promovido por un acreedor del vendedor, relativo al inmueble vendido.

La STS de 30 de marzo de 1990¹³² denegó la resolución ejercitada en virtud de pacto comisorio por considerar aplicable el artículo 1502 CC, pues la finca que se había vendido como libre estaba gravada con hipoteca, pese a que el préstamo garantizado ya estaba pagado.

La STS de 22 de mayo de 1990¹³³ no admitió tampoco la resolución, pues el vendedor había incumplido, al hipotecar la finca después de vendida sin la previa notificación convenida, y además se habían trabado sobre ella diversos embargos.

[73] *En otros casos, los incumplimientos del vendedor no encajan en el artículo 1502 CC, pero justifican, a juicio del Alto Tribunal, la suspensión del pago del precio por parte del comprador.*

¹²⁹ Sobre ello, vid. FENOY PICÓN, ADC, 2011, pp. 1570 a 1573.

¹³⁰ RJ 1981/1655. Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Casares Córdoba.

¹³¹ RJ 1989, 2188. Ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.

¹³² RJ 1990, 1740. Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime Santos Briz.

¹³³ RJ 1990, 3828. Ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.

Y así, en la STS de 18 de mayo de 2000¹³⁴ existían problemas de cabida.

En la STS de 29 de febrero de 1988¹³⁵ también había incumplimiento del vendedor, aunque del relato de los hechos es imposible colegir en qué consistía éste.

Recuérdese también la ya citada STS de 7 de marzo de 2008, en la que la resolución se denegó por ejercicio abusivo del derecho y por no haber cumplido el vendedor las obligaciones que le incumbían de cancelar la hipoteca que gravaba la finca, previo pago de la deuda garantizada¹³⁶.

2.2.5 Falta del requerimiento formal del artículo 1504 CC

[74] El artículo 1504 CC impone una carga formal al vendedor para resolver: el requerimiento judicial o notarial¹³⁷.

En las SSTS de 1 de mayo de 1946¹³⁸ y de 15 de noviembre de 1999¹³⁹ la resolución solicitada por el vendedor se deniega por el incumplimiento de este requisito formal, impuesto por el legislador.

[75] Cabe destacar que la citada STS de 1 de mayo de 1946 es, dejando aparte la excepcional STS de 9 de noviembre de 1944¹⁴⁰, la primera sentencia que me ha sido posible localizar en la que, a pesar de existir pacto comisorio y de no haber pagado el comprador en el plazo pactado, no se concede resolución¹⁴¹. Pero la razón de la denegación no fue la falta de concurrencia de los requisitos exigidos

¹³⁴ RJ 2000, 3991. Ponente: Excmo. Sr. D. Jesús Corbal Fernández.

¹³⁵ RJ 1988, 1310. Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Albácar López.

¹³⁶ Vid. *supra* § [59].

¹³⁷ Sobre la forma y efectos del requerimiento se pronuncian muchas de las SSTS en las que había cláusula resolutoria expresa y se declara la resolución. Véanse las SSTS de 11 de julio de 2008 (RJ 2008, 6277. Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete), 20 de septiembre de 2006 (RJ 2006, 8401. Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta), 18 de octubre de 2004 (RJ 2004, 6571. Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Ruiz de la Cuesta Muñoz), 26 de septiembre de 2000 (RJ 2000, 7531. Ponente: Excmo. Sr. D. Luis Martínez-Calcerrada Gómez), 7 de junio de 1991 (RJ 1991, 4430. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Morales Morales) y 10 de abril de 1981 (RJ 1981, 1531. Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime Santos Briz). Vid. *infra* en el Anexo II, la relación de los hechos y la fundamentación jurídica relevante.

¹³⁸ RJ 1946/558. Sobre ella, vid. JORDANO FRAGA, 1992, pp. 27, 28 y 167.

¹³⁹ RJ 1999, 8217. Ponente: Excmo. Sr. D. Luis Martínez-Calcerrada Gómez.

¹⁴⁰ Vid. *supra* § [69].

¹⁴¹ La primera STS que inicia la integración del artículo 1504 con el artículo 1124 CC es la STS de 28 de enero de 1944 (RJ 1944, 223); pero en este caso no existía cláusula resolutoria expresa y, como observa MARTÍNEZ SANCHIZ (ADC, 1989, p. 1178) la verdadera *ratio decidendi* del tribunal fue la aquiescencia del vendedor, es decir la existencia de prórroga tácita, deducible del pago aceptado el día anterior y del régimen de intereses dispuesto. Este mismo autor coloca la STS de 5 de junio de 1944 (RJ 1944, 941) como una sentencia que partía de un caso en el que había cláusula resolutoria expresa; sin embargo, de la lectura de la misma no se desprende dicha conclusión.

por el artículo 1124 CC para resolver, sino la ausencia de manifestación solemne por parte del vendedor de su voluntad de resolver.

[76] En la STS de 15 de noviembre de 1989¹⁴² el vendedor requirió al comprador pero tras el requerimiento aceptó el pago parcial del comprador¹⁴³. Según el Alto Tribunal «[...] *mal se puede compaginar esa precisa y mantenida voluntad del vendedor de resolver el contrato, con la concesión, dos meses después del requerimiento, de un nuevo plazo al comprador, facultándole para que pueda cumplir las obligaciones pendientes*»¹⁴⁴.

¹⁴² RJ 1989, 7885. Ponente: Excmo. Sr. D. Luis Martínez-Calcerrada Gómez.

¹⁴³ Véanse las SSTs de 5 de octubre de 1995 (RJ 1995, 6988. Ponente: Excmo. Sr. D. Luis Martínez-Calcerrada Gómez) y de 25 de mayo de 1984 (RJ 1984, 2547. Ponente: Excmo. Sr. D. Cecilio Serena Velloso), en las que las circunstancias de hecho fueron similares pero se declaró la resolución. Vid. *infra* en el anexo II, la relación de los hechos y la fundamentación jurídica relevante.

¹⁴⁴ Pero la concesión de un plazo adicional al deudor para cumplir no debe interpretarse necesariamente como una renuncia a la facultad resolutoria (como ha indicado el propio TS en la ya citada STS de 31 de enero de 1994 (vid. *supra* § [63]); es más, puede tratarse de la puesta en práctica de un mecanismo, que responde al sistema de la *Nachfrist* alemana, apto para resolver. Sobre ello, vid. *infra* §§ [86] a [88].

CAPÍTULO III

LAS CLÁUSULAS PREDISPUESITAS: EL CONTROL DE CONTENIDO ESPECÍFICO

[77] Cuando el objeto de estudio pasa a ser una cláusula resolutoria expresa *predispuesta*, la atención debe necesariamente centrarse en el límite de su contenido.

El límite impuesto al contenido de una cláusula resolutoria expresa predispuesta es mucho más exigente que el general contemplado en el artículo 1255 CC. MIQUEL GONZÁLEZ ha explicado el control de contenido de las cláusulas predispuestas en los siguientes términos:

«Cuando se habla de control de contenido de las condiciones generales y cláusulas predispuestas se alude a un control de legalidad que comprueba su validez por contraste con unas normas específicas más exigentes que las que de manera general controlan la validez de los contenidos contractuales. Este contenido va más allá del que ejercen los límites generales del art. 1255 CC»¹.

Y continúa más adelante:

«Solamente se explica bien el específico control de contenido de las condiciones generales en los contratos con consumidores, si se parte de que no han sido establecidas por un acto de autonomía privada suficiente para legitimar su contenido y que su control, en rigor, no impone límites a la verdadera autonomía privada, porque no son producto de ella»².

¹ MIQUEL GONZÁLEZ, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (Rdl 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 714; Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, 2002, pp. 946 y ss.

² MIQUEL GONZÁLEZ, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (Rdl 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 717; Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, 2002, pp. 946 y ss. Le sigue GONZÁLEZ PACANOWSKA, Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consu-

[78] A partir de la clasificación expuesta por ALFARO ÁGUILA-REAL³ las cláusulas predisuestas pueden ser: 1) condiciones generales; o 2) cláusulas no negociadas individualmente. En ambos casos, el adherente puede ser un profesional o un consumidor.

El control de contenido de las condiciones generales se regula en la Ley de Condiciones Generales de la Contratación⁴: la ley arbitra un sistema general, aplicable a todo adherente⁵ y un sistema aplicable únicamente a los consumidores.

El artículo 8.1 LCGC contempla el sistema general, prescribiendo que son nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en la LCGC o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en dichas normas se establezca un efecto distinto. En relación con los consumidores, el artículo 8.2 LCGC prescribe que son nulas las condiciones generales abusivas y, contiene una remisión legal que hoy ha de entenderse referida a los artículos 82 a 90 TRLGDCU.

Las cláusulas no negociadas individualmente en las que el adherente sea consumidor, están sometidas igualmente a los artículos 82 a 90 TRLGDCU. Sin embargo, cuando el adherente es un profesional, el control de contenido es el general del artículo 1255 CC.

[79] De lo anterior se desprende que, conforme al Derecho positivo, si el adherente es un profesional, la cláusula resolutoria expresa no estará sometida a ningún control de contenido específico, ya se trate de una condición general, ya se trate de una cláusula no negociada individualmente. Se trata de una opción de política legislativa que, quizás, convendría revisar: nótese que, tras la promulgación de la LCGC, fue éste un aspecto muy criticado por la doctrina⁶.

midores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007), 2009, p. 961. En el mismo sentido, DE TORRES PEREA, Cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria, 2006, p. 249.

³ En ALFARO ÁGUILA-REAL, Comentarios a la Ley sobre Condiciones generales de la contratación, 2002, pp. 100 a 102.

⁴ Como es sabido, en el ámbito de las condiciones generales de la contratación son tres los controles que se llevan a cabo: el control de incorporación (artículo 5 LCGC), el control de interpretación (artículo 6 LCGC) y el control de contenido (artículo 8 LCGC).

⁵ Que puede ser consumidor o profesional (artículo 2 LCGC).

⁶ MIQUEL GONZÁLEZ, Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, 2002, pp. 431 a 435, en especial, p. 434; PASQUAU LIAÑO, Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, 1999, p. 275; VICENT CHULIÁ, Condiciones Generales de la Contratación y cláusulas abusivas, 2002, p. 396; BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, «Artículo 8», Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, 1999, p. 265.

Sobre la conveniencia de aplicar el control de contenido también a los profesionales, véase ALFARO ÁGUILA. REAL, 1991, pp. 180 a 183.

MIQUEL GONZÁLEZ apuntó la posibilidad de cubrir esa carencia de la ley construyendo un control de contenido contractual negativo mediante el expediente de la integración del contrato conforme a la buena fe del artículo 1258 CC (Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, 2002, p. 939).

Las consideraciones que siguen se refieren, por tanto, única y exclusivamente al caso de cláusulas predispuestas en las que el adherente es un consumidor.

[80] Una cláusula resolutoria expresa predispuesta podrá ser declarada nula si, conforme a los artículos 82 a 90 TRLGDCU, debe ser calificada de abusiva.

La calificación de una cláusula como abusiva responde a dos procedimientos. En primer lugar, una cláusula general, contenida en el artículo 82.1 TRLGDCU, conforme al cual:

«Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato».

La buena fe y el justo equilibrio de prestaciones es el parámetro general del control de contenido de las cláusulas predispuestas.

El segundo procedimiento es una lista de cláusulas abusivas: en el apartado 4 del artículo 82 aparece un resumen del contenido de los artículos 85 a 90 TRLGDCU.

Siguiendo a MIQUEL GONZÁLEZ, determinar si una cláusula [resolutoria expresa] predispuesta es abusiva implica acometer los siguientes pasos.

En primer lugar hay que comprobar que la cláusula supera el control general del artículo 1255 CC (ley imperativa, moral y orden público); es decir, el primer control que debe superar es el mismo al que se somete la cláusula resolutoria expresa que haya sido negociada.

En caso de superar el control general, el segundo paso consiste en verificar si la cláusula está incluida en las listas de los artículos 85 a 90 TRLGDCU.

La cláusula resolutoria expresa predispuesta que haya superado los dos controles anteriores, tiene que superar un tercer control para no ser declarada abusiva: el que proporciona el Derecho que sería aplicable sin la cláusula predispuesta y la cláusula general de la buena fe y equilibrio de derechos y obligaciones⁷.

Sobre la tramitación parlamentaria de la LCGC en este aspecto concreto (aplicación del control de contenido específico a los adherentes profesionales) véase GETE-ALONSO Y CALERA, Condiciones Generales de la Contratación y cláusulas abusivas, 1999, p. 85; y BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, «Artículo 8», Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, 1999, pp. 259 a 261.

⁷ Dice MIQUEL GONZÁLEZ [Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Re-fundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 740]: «[...] es muy importante insistir en que es un error contrastar la regla contractual predispuesta solamente

A continuación, seguiré el itinerario propuesto por el citado autor para las cláusulas predispuestas en general, a fin de construir el control de contenido específico de una cláusula resolutoria expresa predispuesta.

3.1 LA POSIBLE INCLUSIÓN EN LAS LISTAS DE LOS ARTÍCULOS 85 A 90 TRLGDCU

[81] Asumiendo que la cláusula resolutoria expresa predispuesta ha superado el control general (artículo 1255 CC), es posible plantearse su inclusión en el apartado 4 del artículo 85 TRLGDCU, que reza como sigue:

«Las cláusulas que vinculen cualquier aspecto del contrato a la voluntad del empresario serán abusivas y, en todo caso, las siguientes:

[...]

4. *Las cláusulas que autoricen al empresario a resolver anticipadamente un contrato de duración determinada, si al consumidor y usuario no se le reconoce la misma facultad, o las que le faculden a resolver los contratos de duración indefinida en un plazo desproporcionadamente breve o sin previa notificación con antelación razonable.*

Lo previsto en este párrafo no afecta a las cláusulas en las que se prevea la resolución del contrato por incumplimiento o por motivos graves, ajenos a la voluntad de las partes, que alteren las circunstancias que motivaron la celebración del contrato».

También hay que traer a colación los apartados 3 y 4 del artículo 87 que, tal y como afirma la doctrina⁸, reproducen el transcrito artículo 85.4, aunque con algunos matices:

«Son abusivas las cláusulas que determinen la falta de reciprocidad en el contrato, contraria a la buena fe, en perjuicio del consumidor y usuario y, en particular:

[...]

con los límites del art. 1255. Ese no es el problema del control específico que ha de verificarse con la cláusula general legal de los arts. 80 y 82 TR-LGDCU, que obviamente presuponen que la condición general o cláusula predispuesta ya ha pasado el control general. Tampoco basta con que las cláusulas contractuales sometidas a control no estén incluidas en las listas de los arts. 85 a 90. El parámetro de control lo proporciona el Derecho que sería aplicable sin la condición general o cláusula predispuesta que haya superado el control del art. 1255 y el de las listas de los arts. 85 a 90. Solamente entonces es necesario y también obligado, aplicar la cláusula general de la buena fe y equilibrio de derechos y obligaciones».

⁸ Tal y como afirma CÁMARA LAPUENTE ([Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 879], «[...] sus normas suponen una suerte de reduplicación de la regla contenida en el art. 85.4 TR-LGDCU [...]» (véase también, p. 871 donde el autor enumera las redundancias contenidas en el artículo 87 TRLGDCU).

3. *La autorización al empresario para resolver el contrato discrecionalmente, si al consumidor y usuario no se le reconoce la misma facultad.*
4. *La posibilidad de que el empresario se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas cuando sea él mismo quien resuelva el contrato».*

Los autores que se han ocupado de los preceptos mencionados⁹ han puesto de manifiesto que lo que declara este artículo abusivo es la resolución discrecional, entendida como la facultad de resolver sin justa causa, o desistimiento. Sin embargo, la mayoría de ellos, han afirmado, con mayor o menor concreción, que sería posible declarar abusiva una cláusula resolutoria expresa al amparo, bien del artículo 85.4, bien del artículo 87.4.

Y así, GONZÁLEZ PACANOWSKA¹⁰ considera que «[e]n general será sospechoso calificar como incumplimiento aquello que por su levedad, transitoriedad o falta de reciprocidad no reúna los caracteres del incumplimiento resolutorio».

PERTÍÑEZ VÍLCHEZ concreta los casos en que una cláusula resolutoria expresa podría ser declarada abusiva al amparo del artículo 87.4 TRLGDCU.

En primer lugar, cuando la «*facultad de resolución discrecional del contrato aparece enmascarada bajo la formulación de una cláusula que permite al empresario resolver el contrato ante un incumplimiento irrelevante del consumidor [...]*»¹¹.

En segundo lugar, cuando la cláusula permite al empresario resolver el contrato «*por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del consumidor o por incumplimiento de algunos deberes definidos con un alto grado de abstracción [...] por atribuir al empresario un amplio margen de discrecionalidad para resolver el contrato*»¹².

⁹ PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 808; y CÁMARA LAPUENTE, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, pp. 879 y 880. Este último observa que: «[...] la DA 1.ª 17 LGDCU, en su antecedente del art. 87.3, aludía incorrectamente, por arrastre del tenor de la Directiva, a “rescindir” discrecionalmente, término (art. 1290 y ss. CC) corregido ahora por el refundidor. Sin embargo, probablemente con el objeto de preservar el vocablo “desistimiento” para el regulado en los arts. 68-79 TR-LGDCU, el refundidor ha evitado usarlo en el art. 87.3 TR, cuando realmente esa es la categoría a la que apela este último artículo, pues sólo cabe entender que resuelve “discrecionalmente” quien no necesita justificar en nada, tampoco en un incumplimiento previo de la otra parte, su decisión de desvincularse de la relación jurídica (desistimiento)».

¹⁰ GONZÁLEZ PACANOWSKA, Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007), 2009, p. 1041.

¹¹ PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 809.

¹² PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 811.

Para CÁMARA LAPUENTE «*la mención de la “resolución” en el art. 87.4, sin acotar con adverbios su alcance, permite entender que es también abusiva la reserva de la facultad de quedarse con cantidades abonadas por prestaciones aún no efectuadas cuando resuelva el contrato el empresario ante el previo incumplimiento del consumidor, pero dicha falta no revista los requisitos legales y jurisprudenciales necesarios para ser calificada de “incumplimiento resolutorio”*».¹³

ÁLVAREZ DE OLALLA¹⁴ mantiene una posición alejada de las anteriores que considera válidas las cláusulas que reservan la facultad resolutoria al profesional frente al incumplimiento por el consumidor de obligaciones accesorias o deberes de comportamiento de escasa gravedad. Observa esta autora que en estos casos la facultad de resolver no queda al arbitrio del profesional, pues la posibilidad de su ejercicio está fundada en un comportamiento del consumidor¹⁵. La buena fe y la interdicción del abuso del derecho son los parámetros que, a juicio de esta autora, determinarán si la aplicación práctica de la cláusula, a pesar de no ser abusiva, es admisible o no en cada caso concreto.

[82] En mi opinión, los preceptos analizados no proporcionan elementos suficientes para enjuiciar, en un caso concreto, si una cláusula resolutoria expresa predispuesta es o no es abusiva. Resulta necesario completarlos con la cláusula general del artículo 82.1 TRLGDCU: debe, pues, acudir a la comprobación del justo equilibrio de las prestaciones conforme a la buena fe, y al Derecho que sería aplicable sin la cláusula predispuesta, es decir, al artículo 1124 CC y a la jurisprudencia que lo desarrolla.

3.2 EL DERECHO DISPOSITIVO Y LA BUENA FE

[83] Llegados a este punto, sí procede comparar la cláusula resolutoria expresa con el artículo 1124 CC y la jurisprudencia que lo desarrolla. Porque, como ha afirmado la doctrina más autorizada¹⁶, en el ámbito de las cláusulas

¹³ CÁMARA LAPUENTE, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 880.

¹⁴ ÁLVAREZ DE OLALLA, Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, 1999, p. 883.

¹⁵ La autora invoca el artículo 1129.2 CC como argumento de apoyo a su tesis, observando que dicho precepto prevé que incumplimientos accesorios, como el no prestar las garantías a que quedó obligado el deudor producen la pérdida del beneficio del plazo. Sobre este precepto y su relación con las cláusulas de vencimiento anticipado, véase MORALES MORENO, Estudios jurídicos en homenaje a José María Miquel, II, 2014, pp. 1971 a 1973.

¹⁶ DE CASTRO, ADC, 1961; ALFARO ÁGUILA REAL, 1991, pp. 361 y 362; MIQUEL GONZÁLEZ, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y

predispuestas el Derecho dispositivo sirve como modelo de equilibrio ideal, de lo que representa una regulación buena o justa: su desplazamiento exige una buena razón que lo justifique y que vaya más allá del mero beneficio proporcionado al predisponente.

En el ámbito de este estudio, la pregunta que hay que formularse es si una cláusula resolutoria expresa que faculta al empresario a resolver el contrato ante un incumplimiento del consumidor que no quepa calificar de esencial es o no es abusiva. En realidad, esta pregunta se duplica en dos:

Primera. ¿Es dicha cláusula siempre abusiva? Es decir, ¿toda divergencia del Derecho dispositivo en el ámbito de las cláusulas predispuestas es abusiva?

Segunda. En caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea negativa, ¿cuándo es abusiva la ruptura del equilibrio provocada por la cláusula?

[84] La cláusula resolutoria expresa que no ha sido negociada individualmente no siempre va a ser considerada abusiva por apartarse del artículo 1124 CC. En general, una cláusula predispuesta que se separa de los parámetros del Derecho dispositivo que sería aplicable al caso, no conduce necesariamente a considerarla abusiva. Así se desprende de la mayoría de la doctrina¹⁷ y de algún ejemplo que ofrece la jurisprudencia¹⁸.

Podría pensarse que, a la luz del importante artículo 86 TRLGDCU, introducido por el legislador en el 2007, toda contradicción con el Derecho dis-

reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, p. 738; MORALES MORENO, Estudios jurídicos en homenaje a José María Miquel, II, 2014, pp. 1962 a 1964.

¹⁷ MIQUEL GONZÁLEZ, Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, 2002, p. 952; BERCOVITZ, Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, 1999, p. 759; CARRASCO, 2010, p. 800 y en Las nulidades en los contratos: un sistema en evolución, 2007, p. 167.

¹⁸ La STS de 4 de febrero de 1991 (RJ 1991, 704; citada por MAGARIÑOS [ADC, 1971, p. 126] y por CLEMENTE MEORO, 1998, p. 419) constituye un ejemplo en el que la cláusula resolutoria expresa no representaba un abuso de derecho ni cabía calificarla de abusiva a la luz del artículo 10.1 c) 21 y 3.º LGDCU.

MAGARIÑOS sintetiza dicha sentencia en los siguientes términos:

«Se había alegado infracción del art. 10.1.c) de la Ley para la defensa de los consumidores y abuso de derecho por la vendedora. El Tribunal Supremo afirma que el ejercicio de la acción resolutoria no puede tildarse de antisocial y las normas de la Ley de 19 de julio de 1984 que consideran excluidas la buena fe y justo equilibrio de las prestaciones en las cláusulas que otorgan a una de las partes la facultad de resolver discrecionalmente el contrato salvan las prescripciones especiales de los artículos 1124 y 1504, pues no los derogan, y que, conjuntamente, proyectan un estatuto privilegiado para el vendedor de bienes inmuebles, cuyo desconocimiento supondría no ya una dislocación del tráfico inmobiliario cuando el vendedor ha cumplido sus obligaciones, sino un patente incumplimiento de las suyas, tan elementales como el pago del precio por el comprador, acarreamo una clara infracción de los artículos 38, 128 y 139 de la Constitución, a cuyo marco económico ha de ajustarse la aplicación de la Ley especial de 19 de julio de 1984 según impone el artículo 1.2 y el trascendente principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la misma Constitución».

positivo conduce a la nulidad de la cláusula, pues el citado precepto comienza afirmando:

*«En cualquier caso serán abusivas las cláusulas que limiten o priven al consumidor y usuario de los derechos reconocidos por normas dispositivas o imperativas [...]»*¹⁹.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que este precepto se refiere a aquellas cláusulas que contradigan normas de Derecho dispositivo que conceden derechos a los consumidores; entre dichas cláusulas no cabe incluir la cláusula resolutoria expresa que conceda una facultad al empresario en contra del artículo 1124 CC y de la jurisprudencia que lo desarrolla²⁰.

[85] Dicho lo anterior, procede, entonces, pasar a contestar a la segunda pregunta. Esto es, debe determinarse cuándo cabe considerar que el desplazamiento del artículo 1124 CC y de la jurisprudencia que lo desarrolla es abusivo. La cláusula general de la buena fe es la que proporciona el criterio que permite tomar en consideración todas las circunstancias contractuales a fin de establecer si dicho equilibrio se ha roto en beneficio exclusivo del predisponente (en cuyo caso, la cláusula sería nula) o si, por el contrario, existe otra razón que justifique que el Ordenamiento ampare una reglamentación, impuesta por el predisponente, que se aparte de la valoración realizada por el legislador.

Un buen instrumento para obtener una contestación lo más concreta posible a la cuestión planteada, es la conocida STJUE de 14 de marzo de 2013²¹ que fija unos criterios de control de las cláusulas no negociadas de vencimien-

¹⁹ Sin embargo, la doctrina intenta flexibilizar la rigidez de este precepto, véase CÁMARA LAPUENTE, Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, pp. 832 a 834.

²⁰ MIQUEL GONZÁLEZ [Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011, pp. 743 y 744] distingue dos tipos de normas dispositivas: por un lado, aquellas que tratan de los derechos de los consumidores; y, por otro lado, el resto de normas dispositivas. El autor considera que el artículo 86 TRLGDCU no debe extenderse a toda desviación del Derecho dispositivo, por ejemplo, no debería extenderse a toda desviación de la norma dispositiva que regula los intereses moratorios: la norma de derecho dispositivo aplicable (artículo 1108 CC) no es «[...] una norma que concede derechos a los consumidores, sino al contrario, [de] una norma que concede un derecho al profesional en caso de incumplimiento del consumidor. Aún así, el art. 1108 muestra el criterio del legislador para valorar el daño que experimenta el acreedor por el retraso en el cumplimiento de una deuda dineraria». En el ámbito de la resolución por incumplimiento y desde la perspectiva de la cláusula resolutoria expresa estipulada a favor del profesional, el artículo 1124 CC no concede un derecho al consumidor, sino una facultad al empresario en caso de incumplimiento del consumidor. El precepto y, sobre todo, la jurisprudencia que lo desarrolla, muestra el criterio que se considera justo para conceder al acreedor dicha facultad: que el incumplimiento sea esencial.

²¹ C-41511.

to anticipado (equiparable a la resolución del contrato²²) del préstamo hipotecario, por falta de alguno o algunos de los vencimientos sucesivos.

El TJUE ofrece unos criterios de control generales y unos criterios de control específicos²³.

Los criterios generales son dos: el modelo de equilibrio que puede extraerse de las normas del correspondiente Ordenamiento que serían aplicables en caso de falta de acuerdo de las partes (las normas de Derecho dispositivo, es decir, en nuestro caso, el artículo 1124 CC); y lo que el predisponente pueda razonablemente esperar que sería la voluntad del adherente en unos tratos desarrollados con lealtad y buena fe.

Son los controles específicos de la cláusula de vencimiento anticipado los que pueden arrojar algo de luz en la materia objeto de este estudio. Dichos controles son cuatro: (1) que la obligación incumplida tenga carácter esencial; (2) que el incumplimiento revista suficiente gravedad teniendo en cuenta la duración y la cuantía totales del préstamo; (3) que las normas del Ordenamiento prevean o no el vencimiento anticipado en caso de que se produzca un incumplimiento como el considerado en la cláusula; y (4) que las normas del Ordenamiento proporcionen al consumidor medios para poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado.

Tal y como observa MORALES MORENO:

«[...] la propia STJUE no menciona, exclusivamente, el carácter esencial del incumplimiento, para controlar la abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado. Combina ese criterio con otro: “Si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo”. La STJUE no precisa cómo han de combinarse estos dos criterios»²⁴.

La LEC en su artículo 693.2²⁵ exige para que pueda tener lugar la ejecución que el deudor haya dejado de pagar, al menos, tres mensualidades o un plazo equivalente. Lo que no siempre va a ser un incumplimiento esencial. Pero en el apartado 3 del mismo precepto, y siempre y cuando el bien objeto de la garantía hipotecaria sea la vivienda habitual del consumidor, el deudor puede paralizar la ejecución por el total de la deuda pagando las cantidades

²² MORALES MORENO, Estudios jurídicos en homenaje a José María Miquel, II, 2014, p. 1976.

²³ Sigo, en la exposición de la doctrina de la citada STJUE, a MORALES MORENO (Estudios jurídicos en homenaje a José María Miquel, II, 2014).

²⁴ MORALES MORENO, Estudios jurídicos en homenaje a José María Miquel, II, 2014, p. 1984.

²⁵ Modificado con anterioridad a la STJUE, por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

adeudadas hasta ese momento. En opinión de MORALES MORENO esta posibilidad de enervar la ejecución sobre la vivienda habitual y el propio vencimiento anticipado que ofrece la LEC unida a la exigencia de al menos tres vencimientos impagados puede servir para cumplir los requisitos de la STJUE:

«Pues, aunque la falta de pago de tres plazos no sea un incumplimiento esencial, el deudor tiene en su mano un mecanismo para evitar el efecto de la cláusula: pagar lo que debe hasta ese momento»²⁶.

[86] *¿Existe en nuestro Ordenamiento algún medio adecuado y eficaz que permita al consumidor, sujeto a la aplicación de la cláusula resolutoria expresa, poner remedio a los efectos de la resolución?*

Un instrumento que podría acometer esta función es el plazo adicional o *Nachfrist* del Derecho alemán, cuya adopción en nuestro Ordenamiento ya han propuesto muchos autores²⁷, y en virtud de la cual *«la resolución sólo procederá por el transcurso infructuoso de un plazo adecuado señalado por el acreedor de tal modo que el incumplidor haya de contar con la resolución a su término [...]»²⁸*. Aunque no exista un reconocimiento expreso de este mecanismo en el Derecho Positivo, es posible encontrar elementos en nuestro Ordenamiento que sirvan de apoyo a la propuesta que acaba de ser avanzada²⁹.

[87] Comenzaré por los datos de *lege lata* y de *lege ferenda*.

En el Derecho positivo algunos autores sitúan el reconocimiento del plazo adicional precisamente en el artículo 1504 CC, referido a la compraventa de bienes inmuebles. Como se recordará, el mencionado precepto impone la carga al vendedor de requerir judicial o notarialmente al comprador para poder resolver. Aunque la interpretación que ha prevalecido en la doctrina y en la jurisprudencia ha sido la de configurarlo como un requerimiento resolutorio³⁰, recientemente son varias y autorizadas las voces que se han alzado a favor de construirlo como un requerimiento de pago³¹. Lo que significaría que el vendedor, antes de resolver, tendría que dar una última oportunidad al comprador para pagar.

²⁶ MORALES MORENO, Estudios jurídicos en homenaje a José María Miquel, II, 2014, p. 1984.

²⁷ PANTALEÓN, ADC, 1993, p. 1733; Díez-PICAZO, 2005, p. 97; ÁLVAREZ VIGARAY, 2009, p. 210; RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, p. 230; y FENOY PICÓN, ADC, 2015.

²⁸ PANTALEÓN, ADC, 1993, p. 1733.

²⁹ En el año 1971, la tesis defendida por MAGARIÑOS BLANCO (RCDI, 1971, pp. 82, 83 y 87), se aproximaba a esta idea pero sin discriminar entre cláusulas negociadas y cláusulas predisuestas.

³⁰ Una síntesis de las diversas interpretaciones, puede verse en RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, pp. 196 y 197.

³¹ FENOY PICÓN, ADC, 2015; RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, p. 197.

Desde el punto de vista de *lege ferenda*, merece la pena destacar que en la Propuesta para la Modernización del Derecho de obligaciones y contratos (2009), la concesión de un plazo adicional al deudor se contempla expresamente para el caso de incumplimiento no esencial.

El artículo 1200 PM reza como sigue:

«En caso de retraso o de falta de conformidad en el cumplimiento, el acreedor también podrá resolver si el deudor, en el plazo razonable que aquél le hubiera fijado para ello, no cumpliera o subsanare la falta de conformidad. También podrá el acreedor resolver el contrato cuando exista un riesgo patente de incumplimiento esencial del deudor y éste no cumpla ni preste garantía adecuada de cumplimiento en el plazo razonable que el acreedor le haya fijado al efecto.

La fijación de plazo no será necesaria en ninguno de los casos a que se refieren los párrafos anteriores si el deudor ha declarado que no cumplirá sus obligaciones»³².

[88] Junto a los datos anteriores, no hay que olvidar que el predisponente puede evitar la nulidad de la cláusula resolutoria expresa mediante la inserción de otras cláusulas en el contrato que «*compensen*» el desequilibrio de derechos y obligaciones.

Recuérdese que el artículo 82.3 TRLGDCU establece que a la hora de valorar si una cláusula es abusiva por no ajustarse al equilibrio de prestaciones, hay que tener en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato; las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración; y todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa. Pues bien, la cláusula resolutoria expresa que faculta al empresario a resolver el contrato ante un incumplimiento del consumidor que no es esencial, podría ser válida si se acompañara de la carga del predisponente de otorgar un plazo adicional al consumidor para subsanar el incumplimiento³³.

[89] En fin, en la STS de 17 de octubre de 2007³⁴ se afirma que la falta de pago de una cantidad mínima es incumplimiento grave si el comprador ha tenido la oportunidad de regularizar la situación.

³² Sobre él, vid. FENOY PICÓN, ADC, 2011, pp. 1577 a 1582 y SAN MIGUEL PRADERA, ADC, 2011, pp. 1709 a 1713.

³³ MIQUEL GONZÁLEZ [Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto Refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, 2011 p. 752] utiliza un ejemplo similar para valorar el carácter abusivo de una cláusula que establece la prórroga tácita de un contrato: ésta, observa el autor, podría ser válida si se acompañara de la carga del predisponente de avisar al consumidor del próximo vencimiento del plazo y advertirle de la consecuencia de su silencio.

³⁴ RJ 2007, 7103. Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.

CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que cabe extraer del estudio realizado son las siguientes:

Primera. Distinción entre cláusulas resolutorias expresas negociadas y cláusulas resolutorias expresas predisuestas

En virtud de la cláusula resolutoria expresa las partes atribuyen trascendencia resolutoria a un determinado incumplimiento. Tradicionalmente se ha venido distinguiendo entre aquella cláusula resolutoria en la que las partes diseñan los efectos de la resolución con carácter automático (condición resolutoria expresa), de aquella en la que el incumplimiento no desencadena la resolución automáticamente, siendo necesario que el acreedor haga uso de la facultad, que le concede la cláusula, mediante una declaración de voluntad de carácter recepticio dirigida a la otra parte.

La distinción antedicha no es relevante para determinar cuáles son los controles a los que debe estar sometida una cláusula resolutoria expresa. A estos efectos, la distinción importante es la que diferencia entre cláusulas negociadas y cláusulas predisuestas. El diferente procedimiento que da origen a cada una de ellas (libertad *versus* predisposición) justifica un diferente control de su contenido.

Segunda. Cláusula resolutoria expresa negociada

Cuando la cláusula resolutoria expresa es una cláusula negociada, el respeto a la autonomía privada (artículos 1089 y 1091 CC) y la función que cumple el Derecho dispositivo en el ámbito de la contratación negociada impide al tribunal enjuiciar la justicia de la cláusula a partir del artículo 1124 CC

■ CLÁUSULA RESOLUTORIA Y CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO

y, en concreto, le impide entrar a valorar si el incumplimiento reviste las características exigidas por dicho precepto y la jurisprudencia que lo desarrolla.

El juez debe limitarse a constatar que en el caso concreto se ha producido el incumplimiento previsto por la cláusula resolutoria; que éste no se debe a una lícita aplicación del remedio consistente en la suspensión del propio cumplimiento; que el tenor de la cláusula no vulnera ninguno de los límites generales recogidos en el artículo 1255 CC; y que el ejercicio de la facultad resolutoria no contradice la buena fe (artículo 7.1 CC). Si todo lo anterior se cumple, la resolución debe ser declarada.

Una cláusula resolutoria expresa negociada podrá llegar a ser declarada nula a causa de su contenido cuando su tenor sea contrario a la ley imperativa, a la moral o al orden público (artículo 1255 CC); la buena fe podrá modular su contenido (control de interpretación) y el ejercicio de la facultad resolutoria conferida por dicha cláusula (control de ejercicio). Pero ni la buena fe, ni el Derecho dispositivo sirven, en este caso, como instrumentos determinantes de su nulidad.

Tercera. El artículo 1504 CC

El artículo 1504 CC no representa un obstáculo a la conclusión anterior.

Lo que en ningún momento se buscó con dicho precepto fue permitir al juez entrar a valorar si el incumplimiento, pactado por las partes como resolutorio, tiene trascendencia resolutoria.

El artículo 1504 CC sólo tiene sentido si se coloca en sus coordenadas históricas: el precepto citado se redacta en un momento en el que construir una cláusula resolutoria expresa pasaba necesariamente por configurarla como una condición resolutoria expresa y en el que el ejercicio de la resolución era necesariamente judicial. Es por ello que el precepto resultó necesario en ese momento histórico: sirvió para impedir la automaticidad de la resolución pactada y para permitir al vendedor ejercer la resolución extrajudicialmente.

Cabe plantearse si actualmente seguimos necesitando el artículo 1504 CC, pues ninguna de las circunstancias que lo hicieron necesario en 1889 se dan en estos momentos: hoy en día es unánime que la resolución es un remedio legal frente al incumplimiento que confiere al acreedor una facultad y que ésta puede ejercitarse extrajudicialmente.

Cuarta. La jurisprudencia del artículo 1504 CC

La jurisprudencia que ha integrado el contenido del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC no constituye, tampoco, un obstáculo a la conclusión segunda.

Sólo un bajo porcentaje de la abrumadora jurisprudencia que integra el artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC se ha aplicado en casos en los que efectivamente existía una cláusula resolutoria expresa; dentro de ellas y, en concreto, situados en las que han denegado la resolución, se constata que ninguna lo hizo exclusivamente por no revestir el incumplimiento las características exigidas por el artículo 1124 CC y su jurisprudencia.

Bajo la invocación formal del artículo 1124 CC se ocultan las verdaderas razones de la denegación de la resolución, que cabe sistematizar del siguiente modo:

- 1) El ejercicio de la facultad fue contrario a la buena fe.
- 2) En el caso concreto no se constató el incumplimiento previsto en la cláusula.
- 3) El comprador suspendió el pago del precio en aplicación del remedio de la suspensión del propio cumplimiento.
- 4) El vendedor no cumplió la carga del requerimiento formal exigido por el artículo 1504 CC.

En ocasiones, además, se constata que el TS busca proteger a un consumidor frente a la aplicación de una cláusula resolutoria expresa que, al amparo de la actual legislación de consumo, cabría calificar de abusiva: en un momento en que dicha legislación todavía no existía, la invocación del Derecho dispositivo era el instrumento con el que contaba el Tribunal para lograr su fin protector.

Quinta. La cláusula resolutoria expresa predispuesta

El límite de contenido aplicable a una cláusula resolutoria expresa predispuesta debe ser necesariamente más estricto que el general.

El Derecho positivo sólo prevé un control de contenido específico para los casos en que el adherente es consumidor.

Una cláusula resolutoria expresa predispuesta que otorgue al predisponente la facultad de resolver ante un incumplimiento no esencial del consumidor, no debe ser declarada automáticamente abusiva: la simple contradicción con el Derecho dispositivo (en este caso, con el artículo 1124 CC) no conduce necesariamente a su nulidad.

La valoración del carácter abusivo de dicha cláusula debe realizarse a la luz de los artículos 85.4, 87. 3 y 4 TRLGDCU y, sobre todo, a través de la cláusula general del artículo 82.1 TRLGDCU que declara abusivas las cláusulas

■ CLÁUSULA RESOLUTORIA Y CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO

las que provoquen un desequilibrio importante de derechos y obligaciones contrario a la buena fe.

La interpretación del artículo 82 TRLGDCU, así como los parámetros de control de las cláusulas de vencimiento anticipado establecidas en la importante STJUE de 14 de marzo de 2013 y su interpretación por la doctrina más autorizada, conducen a plantear la doctrina alemana del *Nachfrist* o plazo adicional como posible vía para evitar la nulidad de una cláusula resolutoria expresa predispuesta que faculte al empresario a resolver el contrato ante un incumplimiento del consumidor que no revista el carácter de esencial: ésta podría considerarse válida si se acompañara de la carga del predisponente de otorgar un plazo adicional al consumidor para cumplir, que le permita evitar la resolución.

ANEXO I

SSTS sobre la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC en las que no había cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
12.11.2014	5911	Francisco Javier Orduña Moreno.
23.10.2014	5392	Xavier O'Callaghan Muñoz.
07.02.2014	1321	Xavier O'Callaghan Muñoz.
26.09.2013	6402	Xavier O'Callaghan Muñoz.
18.01.2013	1820	Francisco Javier Arroyo Fiestas.
02.10.2012	9341	Francisco Marín Castán.
24.04.2012	5134	Francisco Javier Arroyo Fiestas.
21.03.2012	5129	Francisco Javier Arroyo Fiestas.
21.12.2011	2012, 3528	Antonio Salas Carceller.
15.12.2011	2012, 295	Francisco Javier Arroyo Fiestas.
04.10.2011	6701	Juan Antonio Xiol Ríos.
15.07.2011	6118	Francisco Marín Castán.
04.07.2011	5964	Juan Antonio Xiol Ríos.
14.06.2011	4530	Juan Antonio Xiol Ríos.
17.03.2011	2881	Antonio Salas Carceller.
06.09.2010	6953	Encarnación Roca Trías.
19.07.2010	6557	Xavier O'Callaghan Muñoz.
10.06.2010	5386	Antonio Salas Carceller.
28.01.2010	12	Xavier O'Callaghan Muñoz.
11.12.2009	283	Xavier O'Callaghan Muñoz.
19.11.2009	7294	Xavier O'Callaghan Muñoz.

■ CLÁUSULA RESOLUTORIA Y CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
17.07.2009	6475	Xavier O'Callaghan Muñoz.
09.10.2007	7403	Antonio Salas Carceller.
17.07.2007	4961	Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares.
09.07.2007	5433	Juan Antonio Xiol Ríos.
10.05.2007	4324	José Antonio Seijas Quintana.
15.11.2006	8056	Clemente Auger Liñán.
03.03.2005	4731	Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares.
02.02.2005	1552	Clemente Auger Liñán.
18.10.2004	2880	Rafael Ruiz de la Cuesta Muñoz.
14.03.2003	2587	Xavier O'Callaghan Muñoz.
25.11.2002	10376	José de Asís Garrote.
31.10.2002	9734	Alfonso Villagómez Rodil.
10.07.2002	8243	Alfonso Villagómez Rodil.
31.05.2002	5706	Clemente Auger Liñán.
14.11.2000	8982	José Ramón Vázquez Sandes.
20.07.2000	6185	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.
03.04.2000	1815	José Almagro Nosete.
29.01.2000	456	Pedro González Poveda.
17.01.2000	67	José Almagro Nosete.
29.12.1999	9494	José de Asís Garrote.
26.10.1999	8163	Francisco Morales Morales.
15.07.1999	5050	Alfonso Villagómez Rodil.
27.02.1999	1417	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.
29.12.1997	9605	Luis Martínez-Calcerrada Gómez.
05.12.1997	8966	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.
23.10.1997	7181	Alfonso Villagómez Rodil.
24.09.1997	6859	Xavier O'Callaghan Muñoz.
10.12.1996	8844	Antonio Gullón Ballesteros.
04.07.1996	5881	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa.
26.01.1996	323	Luis Martínez-Calcerrada Gómez.
24.10.1995	7520	Francisco Morales Morales.
27.01.1995	177	Jaime Santos Briz.
14.11.1994	9320	Jesús Marina Martínez-Pardo.
10.10.1994	7716	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa.
04.07.1994	6426	Alfonso Villagómez Rodil.
02.07.1994	6422	Pedro González Poveda.

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
29.04.1994	2982	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
18.03.1994	2557	Pedro González Poveda.
10.01.1994	436	Eduardo Fernández-Cid de Temes.
31.12.1993	9925	Luis Martínez-Calcerrada Gómez.
21.09.1993	6648	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa.
08.07.1993	6115	Eduardo Fernández-Cid de Temes.
21.05.1993	3720	Eduardo Fernández-Cid de Temes.
15.02.1993	770	Pedro González Poveda.
14.10.1992	7557	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa.
28.09.1992	7328	Francisco Morales Morales.
03.09.1992	6884	Teófilo Ortega Torres.
07.07.1992	6189	José Almagro Nosete.
27.06.1992	5488	Matías Malpica González-Elipe.
15.06.1992	5136	Eduardo Fernández-Cid de Temes.
14.05.1992	4125	Teófilo Ortega Torres.
23.04.1992	3321	Alfonso Villagómez Rodil.
31.03.1992	2312	Pedro González Poveda.
25.10.1991	7238	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
16.07.1991	5392	Antonio Fernández Rodríguez.
19.06.1991	9819	Luis Martínez-Calcerrada Gómez.
14.06.1991	4461	José Luis Albácar López.
22.05.1991	3783	Pedro González Poveda.
16.05.1991	3706	José Almagro Nosete.
11.03.1991	2206	Jesús Marina Martínez-Pardo.
25.01.1991	319	Teófilo Ortega Torres.
22.01.1991	308	Luis Martínez-Calcerrada Gómez.
19.11.1990	8984	Jaime Santos Briz.
05.09.1990	6854	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
13.03.1990	1693	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
09.03.1990	1684	Rafael Casares Córdoba.
24.02.1990	713	Pedro González Poveda.
02.02.1990	654	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
20.12.1989	8849	Jesús Marina Martínez-Pardo.
07.12.1989	8815	Mariano Martín-Granizo Fernández.
13.10.1989	6915	José Luis Albácar López.
06.07.1989	5404	Antonio Sánchez Jáuregui.

■ CLÁUSULA RESOLUTORIA Y CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
05.06.1989	4298	Jaime Santos Briz.
02.06.1989	4287	Pedro González Poveda.
18.04.1989	3239	Eduardo Fernández-Cid de Temes.
08.02.1989	759	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa.
14.07.1988	5688	Antonio Fernández Rodríguez.
17.06.1988	4937	Antonio Fernández Rodríguez.
12.05.1988	4087	Jaime Santos Briz.
29.02.1988	1310	José Luis Albácar López.
08.02.1988	768	Juan Latour Brotons.
27.11.1987	8696	Cecilio Serena Velloso.
06.11.1987	8339	Adolfo Carretero Pérez.
26.10.1987	7473	Matías Malpica y González-Elipe.
10.10.1987	6935	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
08.05.1987	3390	Rafael Casares Córdoba.
24.06.1986	3793	Antonio Sánchez Jáuregui.
04.03.1986	1098	Antonio Fernández Rodríguez.
21.02.1986	838	Jaime de Castro García.
24.01.1986	327	José Luis Albácar López.
02.12.1985	6197	Cecilio Serena Velloso.
28.11.1985	5910	Matías Malpica y González-Elipe.
20.11.1985	5620	José Luis Albácar López.
28.10.1985	5084	Jaime de Castro García.
18.10.1985	4902	Jaime de Castro García.
22.10.1985	4963	Jaime Santos Briz.
17.09.1985	4276	José María Gómez de la Bárcena López.
29.04.1985	1999	Jaime de Castro García.
22.03.1985	1196	José Beltrán de Heredia.
12.03.1985	1154	Antonio Fernández Rodríguez.
14.02.1985	554	Cecilio Serena Velloso.
20.11.1984	5616	José María Gómez de la Bárcena.
06.11.1984	5369	Cecilio Serena Velloso.
31.10.1984	5156	Jaime Santos Briz.
27.10.1984	5075	José Beltrán de Heredia y Castaño.
23.10.1984	4972	José María Gómez de la Bárcena y López.
15.10.1984	4867	Carlos de la Vega Benayas.
11.10.1984	4775	José Beltrán de Heredia y Castaño.

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
28.05.1984	2552	José Luis Albácar López.
21.05.1984	2496	Cecilio Serena Velloso.
07.02.1984	579	Antonio Sánchez Jáuregui.
23.01.1984	356	Carlos de la Vega Benayas.
19.01.1984	354	José Beltrán de Heredia y Castaño.
17.01.1984	349	Jaime de Castro.
01.12.1983	6739	José María Gómez de la Bárcena y López.
10.03.1983	1467	Rafael Pérez Gimeno.
22.02.1983	1066	Rafael Pérez Gimeno.
07.02.1983	864	José María Gómez de la Bárcena y López.
11.10.1982	5551	José María Gómez de la Bárcena y López.
01.03.1982	1278	Antonio Fernández Rodríguez.
10.11.1981	4470	Carlos de la Vega Benayas.
30.06.1981	2622	Antonio Sánchez Jáuregui.
23.05.1981	2138	José María Gómez de la Bárcena y López.
19.05.1981	2082	Jaime de Castro García.
30.04.1981	1784	Carlos de la Vega Benayas.
28.02.1981	636	José Antonio Seijas Martínez.
11.04.1980	1412	José Beltrán de Heredia y Castaño.
28.02.1980	1015	José Antonio Seijas Martínez.
19.02.1980	520	Carlos de la Vega Benayas.
16.11.1979	3849	Francisco Bonet Ramón.
22.12.1978	1979,4476	José Antonio Seijas Martínez.
14.04.1978	1504	Gregorio Díez-Canseco y de la Puerta.
23.04.1975	1823	Francisco Bonet Ramón.
11.11.1970	4751	Manuel González-Alegre Bernardo.
03.06.1970	2790	José Beltrán de Heredia y Castaño.
25.10.1969	4983	Jacinto García Monge y Martín.
24.06.1968	3279	José Beltrán de Heredia y Castaño.
01.02.1967	470	Jacinto García Monge y Martín.
20.10.1964	4575	Diego de la Cruz Díaz.
03.03.1964	1327	Jacinto García Monge y Martín.
07.06.1963	3002	Federico Rodríguez Solano.
23.09.1959	3360	Francisco Rodríguez Valcarce.
16.05.1959	2004	Pablo Murga Castro.
11.03.1959	1111	Francisco Bonet Ramón.

■ CLÁUSULA RESOLUTORIA Y CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
30.10.1956	3425	Juan Serrada Hernández.
13.05.1950	741	Celestino Valledor y Suárez-Otero.
09.03.1950	374	Felipe Gil Casares.
15.02.1950	544	Juan de Hinojosa Ferrer.
13.02.1950	344	Celestino Valledor y Suárez-Otero.
09.02.1950	343	Mariano Miguel y Rodríguez.
06.07.1949	954	Acacio Charrín y Martín Veña.
21.05.1948	773	Salvador Minguijón.
28.01.1948	140	Felipe Gil Casares.
05.06.1944	941	José Márquez Caballero.
28.01.1944	223	Manuel de la Plaza.

ANEXO II

SSTS sobre la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC en las que había cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado y se declara la resolución

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
04.12.2014	6082	Xavier O'Callaghan Muñoz.
12.09.2014	4948	Francisco Javier Orduña Moreno.
26.03.2012	5579	Antonio Salas Carceller.
27.06.2011	5839	Juan Antonio Xiol Ríos.
11.07.2008	6277	José Almagro Nosete.
20.09.2006	8401	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.
18.10.2004	6571	Rafael Ruiz de la Cuesta Muñoz.
05.12.2003	8786	Xavier O'Callaghan Muñoz.
26.09.2001	8154	José Manuel Mtnez. Pereda Rodríguez.
26.09.2000	7531	Luis Martínez-Calcerrada Gómez.
30.07.1997	5958	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa.
22.11.1995	8432	Eduardo Fernández-Cid de Temes.
05.10.1995	6988	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez.
20.02.1995	884	Eduardo Fernández-Cid de Temes.
03.05.1994	3560	José Almagro Nosete.
21.04.1994	3217	Jesús Marina Martínez-Pardo.
09.12.1993	9889	Teófilo Ortega Torres.
09.07.1993	6330	Mariano Martín-Granizo Fernández.
20.06.1993	5378	Pedro González Poveda.
20.03.1992	2214	Mariano Martín-Granizo Fernández.
11.06.1991	4444	Eduardo Fernández-Cid de Temes.

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
07.06.1991	4430	Francisco Morales Morales.
21.10.1989	6950	Ramón López Vilas.
09.03.1989	2029	Eduardo Fernández-Cid de Temes.
26.01.1988	147	Juan Latour Brotons.
26.01.1987	355	Matías Malpica y González-Elipe.
25.06.1985	3314	Jaime Santos Briz.
19.06.1985	3300	Jaime de Castro García.
18.06.1985	3296	Jaime Santos Briz.
10.06.1985	3102	Antonio Sánchez Jáuregui.
25.05.1984	2547	Cecilio Serena Velloso.
05.05.1983	2626	Mariano Martín-Granizo Fernández.
08.11.1982	6533	Cecilio Serena Velloso.
30.10.1981	4007	José Beltrán de Heredia y Castaño.
10.04.1981	1531	Jaime Santos Briz.
08.04.1980	1368	Jaime de Castro García.
05.11.1979	3823	Jaime de Castro García.
03.03.1967	1242	Antonio de Vicente Tutor y Guelbenzu.
08.05.1965	2519	José Beltrán de Heredia y Castaño.
19.05.1958	2483	Manuel Marín Cabanillas Prosper.

STS de 4 de diciembre de 2014. RJ 2014, 6082

Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O’Callaghan Muñoz

HECHOS.—La presente sentencia es el resultado de la acumulación de dos demandas, ambas referidas al mismo contrato de compraventa. La sociedad vendedora, propietaria de una determinada finca, la vende a otra sociedad por precio cierto. Dicho precio se pagó en parte y el resto quedó aplazado, representado en una serie de pagarés. El objeto de la venta *«consiste en la entrega de unas fincas en curso de urbanización al haber comenzado materialmente las obras sobre las mismas»*.

Tras el otorgamiento de la escritura pública ambas sociedades otorgaron nueva escritura pública en la que se modificó el tiempo para el pago de la cantidad aplazada y se estableció una cláusula resolutoria para el caso en que la compradora no cumpliera su obligación de pago.

Las dos demandas acumuladas mantenían la procedencia de la resolución pero por razón del incumplimiento de las obligaciones por la otra parte: en

concreto, por la compradora se alegó que la vendedora no le hacía entrega de la finca en las condiciones idóneas de la urbanización proyectada; la vendedora basó la resolución en la falta de pago del precio, para lo que había emitido el precedente requerimiento resolutorio.

En Primera Instancia se desestimó la demanda de la compradora y se estimó la demanda de la vendedora. Dicha sentencia fue confirmada en apelación.

Interpuso recurso de casación la compradora.

FJ 4.º: «[...] *El motivo primero se refiere a la resolución alegando que no cabe imputar un incumplimiento a esta parte compradora, recurrente, porque si no efectuó el pago, fue porque la vendedora observó un incumplimiento previo. [...]*

El primero de los motivos del recurso de casación se funda en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (al igual que los demás motivos) por infracción del artículo 1281, párrafo segundo, del Código civil en relación con el 1124 del mismo código, relativo a la facultad de resolución del contrato de compraventa por incumplimiento previo imputable a la vendedora.

El desarrollo de este motivo se centra en la cuestión de que las obras de urbanización estaban inacabadas en la fecha del vencimiento del pago, por lo que la sociedad vendedora había incumplido previamente su obligación y, como incumplidor, no podía exigir la resolución. Tales obras de urbanización no se hallan en el contrato pero sí se desprende de la intención de los contratantes que era obligación de la parte vendedora.

El motivo se desestima porque en los contratos o acuerdos previos al que es objeto del proceso, de 13 junio 2008, ni en la modificación posterior de 12 diciembre 2008, se menciona obligación alguna de entrega de parcela con la urbanización terminada. Se hace referencia a ésta (así, la cuota en los gastos de la misma) pero no se impone como obligación la terminación, e incluso cuando en diciembre de 2008 se modifica el contrato inicial, la parte compradora conoce que no está terminada y su no terminación no se puede considerar incumplimiento de un contrato que nada dice sobre ello. Ni tampoco puede admitirse que, pese a todo, se halle en la intención evidente, como dice el artículo 1281, de los contratantes, pues nada induce a pensarlo. En definitiva, no existe vinculación en el contrato a las obras de urbanización».

STS de 12 de septiembre de 2014. RJ 2014, 4948.

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno

HECHOS.—Sentencia de difícil comprensión en la que se plantea la procedencia de la aplicación de una cláusula de resolución expresamente prevista en un contrato de compraventa de fincas rústicas, celebrado entre un profesional (parte compradora) y cuatro particulares (parte vendedora), así como sus efectos.

En la escritura pública del contrato de compraventa la cláusula resolutoria rezaba como sigue: *«La falta de pago del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa; sin embargo, para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, en su domicilio señalado en la comparecencia, con concesión de nuevo plazo de quince días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá resuelta la compraventa».*

Ante la falta de pago de parte del precio, la parte vendedora envió el acta de notificación y requerimiento con el siguiente tenor: *«Es por todo lo expuesto que los comparecientes requieren a la parte adquirente para que en el plazo de quince días desde que reciba el presente requerimiento, abone el último pago de la cantidad aplazada, ascendente a dos millones cuatrocientos cuatro mil cuarenta y ocho euros con cuarenta céntimos de euros (2.404.048,40€), transcurrido el cual, si no consta el pago del mismo, se entenderá resuelta la compraventa, todo ello en virtud de la condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa [...]».*

La compradora, que no se opuso a la resolución, interpuso demanda frente a la parte vendedora reclamando la devolución de las cantidades pagadas a cuenta del precio total.

A dicha demanda se opusieron los vendedores demandados, quienes formularon reconvencción interesando, con carácter principal, la condena de la compradora al cumplimiento de lo pactado en la escritura de compraventa puesto que, tal y como se desprende de la Sentencia apelada (número 68/2012, de 15 de febrero, de la Sección 11.^a de la Audiencia Provincial de Valencia), sostenían que el requerimiento era de cumplimiento y no de resolución; con carácter subsidiario, los vendedores reclamaban, para el caso de considerar resuelta la compraventa, la condena de la compradora, en concepto de indemnización de daños y perjuicios derivados de su incumplimiento a la pérdida de las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa, al pago de la cantidad de 1.112.244,56 euros y a la devolución de la propiedad de

los inmuebles enajenados mediante el otorgamiento de la oportuna escritura pública.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se declaró la resolución del contrato de compraventa, pues ambos tribunales entendieron que el requerimiento había sido de resolución.

Los vendedores interpusieron recurso de casación, en el que insistieron en que el contrato no había quedado resuelto.

FJ 3.º: «[...] *las tesis sustentadas por la parte recurrente en la dinámica de la resolución extrajudicial, por disposición de una cláusula contractual prevista a tal efecto, ya respecto del pretendido requisito del previo ofrecimiento devolutivo del comprador, o bien, de la necesidad, en todo caso, de una previa declaración judicial de la resolución operada, no pueden ser compartidas al producir una total desnaturalización de la figura jurídica. Por el contrario, como ambas sentencias declaran, debe señalarse que la eficacia de la resolución extrajudicial trae causa directa de lo pactado en el contrato, permitiéndose, a la parte beneficiada, la opción de accionar el mecanismo resolutorio expresamente previsto ante el incumplimiento de una determinada obligación contractual. Con todo, y a diferencia de lo argumentado en el recurso de casación, el efecto resolutorio no se produce de un modo directo o automático tras la declaración de voluntad efectuada, sino que de forma recepticia el requerimiento resolutorio debe ser conocido por la otra parte a los efectos de que pueda optar, también, por el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato. La razón de esta solución, concordante por lo demás con la doctrina de los actos propios, [...] reside en el propio fundamento que sustenta la caracterización de esta figura y que viene especialmente anexa a la interdependencia de las obligaciones recíprocas y su peculiar articulación en la relación obligatoria de carácter sinalagmático, de forma que la facultad de configuración jurídica que permite la norma no es absoluta en términos estrictamente potestativos, sino que viene condicionada al cumplimiento obligacional como eje central de la dinámica resolutoria del contrato; de ahí que la naturaleza recepticia de la declaración de voluntad emitida lo sea tanto por la necesidad de comunicación o exteriorización de la misma, como por el condicionamiento funcional de tener que operar la pérdida de la facultad del comprador en orden a realizar el incumplimiento o pago del precio [...].*

La aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta al caso enjuiciado conduce a la desestimación del motivo planteado al no haber duda posible acerca de la dinámica resolutoria operada por ambas partes. En efecto, los vendedores, al amparo de la cláusula resolutoria prevista en el contrato

(estipulación cuarta) accionaron el mecanismo resolutorio con el requerimiento notarial de 27 de abril de 2009, todo ello en el marco de la dinámica resolutoria expuesta, con comunicación fehaciente a la parte compradora y concesión de nuevo plazo para la pertinencia del pago del precio aplazado; por su parte, los compradores, con pleno conocimiento del requerimiento efectuado, lejos de oponerse a la realidad del incumplimiento resolutorio, cuestión que hubiese abierto la causa a la necesidad de la previa declaración judicial, optaron por la resolución extrajudicial del contrato, como se evidencia en la demanda que dio inicio al presente pleito [...]».

STS de 26 de marzo de 2012. RJ 2012, 5579

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

HECHOS.—En el contrato que dio origen al litigio, suscrito entre un particular (vendedora) y un profesional (compradora), se decía que la finca objeto de la venta tenía una superficie aproximada de 5.643 m². En la estipulación primera se fijaba el precio en la cantidad de 30 euros/m² y se precisaba que la venta se refería a la superficie de la misma que finalmente se integrara en el sector SM1 del Término Municipal de Rojales, abonándose en el acto por la compradora la cantidad de 18.000 euros como señal y entrega a cuenta del total precio de la finca. En la estipulación segunda se estableció que el resto del precio lo haría efectivo la compradora en dos plazos: el primero de 9.000 euros, el día 15 de septiembre de 2002; y el segundo, de 142.290 euros *aproximadamente*, que se pagaría el día 15 de noviembre de 2002. En el contrato se estipuló una cláusula resolutoria explícita, para el caso de impago de este aplazamiento concedido por causa imputable a la compradora, y una cláusula penal. Además, se añadió que *«el precio se ajustará en más o menos, una vez que, con la medición a realizar, se determinen los metros cuadrados de su propiedad que se incluyan en el área de reparto del sector SM-1»*.

Llegado el día 15 de noviembre de 2002, la compradora no pagó la cantidad estipulada al no haberse efectuado la referida determinación y la vendedora interpuso acto de conciliación para dar por resuelto el contrato por tal motivo y procedió a vender la misma finca a la codemandada (también profesional).

La Audiencia consideró que en las estipulaciones contractuales no se condicionaba la obligación de pago del precio por la parte compradora en fecha 15 de noviembre de 2002 a la previa aprobación definitiva de ningún plan parcial de urbanismo. A ello añadió, entre otros argumentos, que expresamen-

te se sancionó con la resolución contractual y con cláusula penal el impago de los plazos estipulados, lo que evidenciaba la voluntad de las partes de exigir su cumplimiento en las fechas y por el importe pactado.

Interpuso recurso de casación la primera compradora.

FJ 7.º: *«El motivo cuarto denuncia la infracción por la Audiencia de los artículos 1124 y 1504 del Código Civil, bajo la afirmación de que tales artículos no son excluyentes sino complementarios y “exigen la reciprocidad de las prestaciones convenidas, al no ofrecer la vendedora el otorgamiento de la escritura de forma simultánea al pago del precio”, a lo que añade que en el caso “no cabe la resolución contractual por incumplimiento al estar pendiente la condición suspensiva previa de conocer los metros cuadrados urbanizables que se vendían mediante la aprobación definitiva del Plan Parcial”.*

Ya se ha razonado sobre la inexistencia en el caso de condición suspensiva alguna. Por otra parte, la Audiencia no examina la aplicación de los citados artículos sobre resolución contractual por lo que no se puede considerar que los haya infringido. Se trata, en consecuencia, de una cuestión nueva traída a la casación que no ha de ser examinada en el presente recurso [...].»

STS de 27 de junio de 2011. RJ 2011, 5839

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos

HECHOS.—En este caso, el contrato de compraventa se celebró entre particulares y el objeto estaba constituido por una vivienda.

Las estipulaciones del contrato privado de compraventa que interesa destacar son las siguientes: 1) se aplazó el pago del precio; 2) se fijó un plazo máximo para la entrega de llaves, que expiraba el 31 de marzo de 2006; 3) se incluyó una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio el 31 de marzo de 2006; 4) se pactaron cláusulas penales, tanto a favor de la parte vendedora, como a favor de la parte compradora.

El día 28 de febrero de 2006 la parte vendedora comunicó por fax a la inmobiliaria, que intermediaba en la compraventa, su voluntad de otorgar la escritura pública a la que se había comprometido, en la notaría, día y fecha que se propusiera de contrario y advirtiendo de la finalización del plazo estipulado para ello el 31 de marzo de 2006.

El letrado de la parte compradora envió a la parte vendedora el día 3 de marzo de 2006 un burofax instándole a señalar con antelación suficiente el día

y la hora para la formalización de la escritura de compraventa. La parte vendedora no tuvo conocimiento del mismo al ser devuelto por correos.

Cuando se cumplió el plazo máximo señalado en el contrato (31 de marzo de 2006) la parte compradora no había abonado el resto del precio.

El 7 de abril de 2006 la parte compradora envió a la parte vendedora una segunda comunicación, también vía burofax, con igual contenido que la anterior, que sí fue recibida por el destinatario.

Mediante burofax de 26 de abril de 2006, la parte vendedora comunicó a la parte compradora que daba por resuelto el contrato.

La parte compradora demandó a la parte vendedora en ejercicio de acción de cumplimiento del citado contrato privado de compraventa y de condena al otorgamiento de escritura pública, cancelación de las cargas hipotecarias y abono de gastos y costas. La parte vendedora se opuso a la demanda.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se desestimó la demanda de la parte compradora.

Recurrió en casación la parte compradora.

FJ 7.º: «*A tenor de la jurisprudencia de esta Sala [...] la estrecha relación que existe entre el artículo 1124 CC, norma general en materia de resolución de obligaciones recíprocas, y el artículo 1504 CC, que regula su ejercicio por el vendedor en supuestos de compraventa de inmuebles por precio aplazado, –y que otorga a la parte compradora el beneficio que supone que no pueda otorgarse validez a la resolución instada por el vendedor por el mero hecho de no haberse pagado el precio en el tiempo establecido, aunque exista pacto comisorio expreso, al poderse satisfacer incluso después de expirar el término estipulado en el contrato mientras el vendedor no le haya requerido de pago, judicialmente o por acta notarial–, presupone que el comprador debe haber cumplido o mostrado su voluntad de cumplir.*

En orden a apreciar el incumplimiento del comprador, no es necesario se dé una intencionalidad dolosa ni voluntad precisamente rebelde, bastando que su conducta ocasione la frustración perseguida por las partes con el contrato. En consecuencia, el incumplimiento del comprador que constituye presupuesto de la acción resolutoria del vendedor ha de ser grave o sustancial, lo que no exige una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento pero sí que su conducta origine la frustración del fin del contrato, esto es, que se malogren las legítimas aspiraciones de la contraparte [...] cosa que ocurre, en los términos de los Principios de Unidroit (art. 7.3.1 [2.b]), cuando se “priva sustancialmente” al contratante, en este caso, al vendedor, “de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato”, encontrándose sin duda entre sus

lógicas expectativas el cobro del precio acordado en el tiempo, lugar y forma que se hubiera estipulado, pues, no en vano, constituye la obligación esencial y más característica de la compraventa para el comprador (artículo 1500 CC, en relación con el artículo 1445 CC)».

FJ 8.º: «Aplicación al caso de la doctrina expuesta.

La Audiencia Provincial imputa a la parte compradora un previo incumplimiento que impedía el éxito de la acción de cumplimiento por la que optó, y lo hace en atención a considerar acreditados una serie de hechos que no cabe revisar en casación. En concreto, que mientras el vendedor se ofreció a cumplir, y dirigió a tal efecto un burofax a los compradores el día 28 de febrero de 2006, en el que les exhortaba a designar notario, fecha y día para el otorgamiento de la escritura, a la vez que se les recordaba que debían hacerlo antes de que concluyera el plazo máximo pactado (31 de marzo de 2006), por el contrario, los compradores no llevaron a cabo una conducta que revelase su voluntad de cumplir con su parte del compromiso (que pasaba por abonar lo que restaba del precio antes de finalizar el mes de marzo), ya que constituye también un hecho probado, no revisable en casación, que la primera vez llegó a conocimiento del vendedor la intención de los compradores de realizar el citado pago, simultáneamente a la elevación a escritura pública del contrato, fue con fecha 7 de abril de 2006, esto es, una vez concluido el plazo antes indicado para hacerlo. Aunque, en supuestos como el de autos, de ventas de bienes inmuebles por precio aplazado, el artículo 1504 CC permite a los compradores pagar incluso después de dicha fecha ínterin, como fue el caso, no hubieran sido requeridos por el vendedor judicial o notarialmente, se trata de un beneficio del comprador, que impide a la parte vendedora instar la resolución, aun cuando se haya pactado expresamente, cuyo presupuesto es que haya habido pago. Puesto que suele ser lo habitual que el pago del precio aplazado se financie con un préstamo hipotecario, caso de encontrarse en esta situación la parte compradora, tiene lógica su argumentación referente a que no podía reprochársele que no pagara ni consignara, ni judicial ni notarialmente, la referida suma, antes de la fecha máxima convenida para el otorgamiento de la escritura. Pero, por el contrario, sí que podía exigírsele que acreditara que había gestionado esa financiación, a fin de valorar si el retraso se debía a que la elección del notario y la fecha para el otorgamiento de la escritura estaba supeditada a la conformidad de la entidad bancaria. En el caso enjuiciado, es un hecho probado que en ningún momento los compradores acreditaron estos extremos frente al vendedor, ni lo hicieron después en el proceso. Esta circunstancia si [sic] justifica el rechazo de su pretensión, pues no puede decirse que

estuvieran en condiciones de cumplir ni antes de agotarse el término contractual, ni después, sin que resulte razonable que el cumplimiento del contrato quede en manos de una sola de las partes, o lo que es lo mismo, que la parte compradora pueda permanecer en la pasividad más absoluta, y que esta conducta no permita a la contraparte valorar su incumplimiento en orden a desentenderse del contrato, como fue el caso. [...]».

STS de 11 de julio de 2008. RJ 2008, 6277

Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete

HECHOS.—Dos profesionales celebraron contrato de compraventa de vivienda pareada por precio de 26.215.000 pesetas. Posteriormente, la parte vendedora presentó demanda de conciliación que tenía por objeto que la compradora se aviniera a reconocer: «*Primero.—Que con fecha 19 de julio de 1999, suscribió contrato de compraventa de la parcela n.º 28 de la manzana 4, destinada a uso residencial, con tipología edificatoria de vivienda unifamiliar. Segundo.—Que en la estipulación novena se establecía que la falta de pago de las cantidades señaladas en la estipulación tercera, constituyen condición resolutoria expresa del mismo. Tercero.—Que a pesar del tiempo transcurrido, todavía no se ha realizado los pagos previstos en el contrato. Cuarto.—Que se avenga a llegar a una solución amistosa y resolver el contrato de compraventa de fecha 19-7-99 y abonar todos los gastos originados e indemnizaciones y penalizaciones previstas contractualmente*». Con fecha de 25 de noviembre de 1999 se celebra el acto de conciliación que resultó sin avenencia al declarar la compradora «*que va a negociar con la otra parte las condiciones de la rescisión, pero que en este momento no se puede llegar a un acuerdo*».

La parte vendedora interpuso demanda solicitando la resolución del contrato por impago del precio pactado, así como una indemnización por los daños y perjuicios causados. La parte demandada alegó incumplimiento previo de la vendedora.

La Sentencia de primera instancia consideró que los incumplimientos alegados por la demandada no eran tales y resolvió el contrato de compraventa considerando válido el requerimiento efectuado mediante demanda de conciliación a los efectos del artículo 1504 CC, otorgando además los daños y perjuicios solicitados. El recurso de apelación se centró en el fundamento de derecho de la sentencia de primera instancia relativo a la validez del requerimiento resolutorio, considerando la Audiencia Provincial que el requerimiento efectuado era válido a los efectos del artículo 1504 CC.

FJ 2.º: «En la interpretación de[el artículo 1504 CC], señala la sentencia de esta Sala de 2 de octubre de 2002, siguiendo a la de 14 de febrero de 1991, “que el art. 1504, como norma específica, sólo juega en la venta de inmuebles y sólo ante la clase de incumplimiento de pago del precio, siendo preciso haber efectuado el requerimiento resolutorio exigido por el art. 1504 del Código civil, como ha destacado la sentencia de 8 de abril de 1992, habiendo añadido la sentencia de 30 de noviembre de 1994 un requerimiento resolutorio de forma válida, cuyas exigencias de requerimiento judicial o notarial repite la sentencia de 16 de febrero de 2000, en definitiva un requerimiento en el sentido de declaración de voluntad unilateral y recepticia encaminada a la resolución del contrato por impago del precio –sentencia de 20 de junio de 2000– porque el impago genera la resolución, una vez hecho el requerimiento judicial o notarial –sentencia de 30 de abril de 1996–. En definitiva, que el requerimiento a que se refiere el art. 1504 presupone la expresión formal del acto volitivo del vendedor de dar por resuelto el contrato de compraventa, por el incumplimiento por el comprador del pago del precio, como había recogido la sentencia de 9 de marzo de 1990 y habiéndose recogido en muchas sentencias, que el requerimiento del art. 1504 del Código civil tiene el valor de una estimación referida no al pago del precio, sino a que se allane el comprador a resolver la obligación y a no poner obstáculo a este modo de extinguirla que señaló la sentencia de 18 de octubre de 1994”. [...]

De los términos de la papeleta de conciliación resulta por tanto clara la voluntad de resolver del vendedor, pues los hechos expuestos en ella no constituyen sino un silogismo en el que existiendo un contrato en el que se estipuló la resolución por falta de pago del precio, y habiéndose producido esta falta de pago del precio, se concluye que se llegue a una solución amistosa en esta resolución. La voluntad de resolver, además, fue recepcionada por el comprador que, en el acto de conciliación celebrado sin avenencia, declaró “que se iba a negociar con la otra parte las condiciones de la rescisión”. Resulta pues que los requisitos del artículo 1504 se han cumplido con la conciliación celebrada entre las partes y, por tanto, ninguna infracción de este precepto se ha producido con la resolución recurrida. Interpretar, como ahora hace el recurrente, que el ofrecimiento de solución amistosa para resolver no es una conminación a resolver el contrato a los efectos del artículo 1.504 del Código Civil no es conforme a la interpretación que esta Sala ha efectuado en torno a este precepto, que incluso ha declarado la validez de aquellos requerimientos en los que se condiciona la resolución al pago en un plazo (STS de 18 de abril de 1997, 14 de noviembre de 1997, 13 de diciembre de 2004, 2 de febrero de 2005 y 23 de julio de 2007). Requerimiento mixto que no se ha dado en el

presente caso pues ni siquiera se ofrece la posibilidad de pago y que, si no se realiza éste en un plazo, se resuelva el contrato, sino que directamente se pide una solución amistosa para la resolución. Por tanto, la resolución, sin obstáculos para esta forma de extinguir la relación contractual, era la voluntad pretendida por el vendedor y así fue recepcionada por el comprador conforme al artículo 1.504 del Código Civil».

STS de 20 de septiembre de 2006. RJ 2006, 8401

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta

HECHOS.—Las partes celebraron un contrato de compraventa sobre una casa habitación, por cuya virtud el actor vendía a la demandada el referido inmueble por el precio de 18.720.000 pesetas, que la compradora se comprometió a pagar al vendedor en varios plazos, sin que devengaran interés alguno. En el contrato se estableció la siguiente cláusula resolutoria: «*La falta de pago de la cantidad aplazada dará lugar a la resolución de este contrato haciendo suyas la parte vendedora, sin necesidad para ello de declaración judicial expresa, todas las cantidades percibidas en concepto de indemnización y pena convencional; sin embargo, para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, con concesión de nuevo plazo de quince días, transcurrido el cual, si no consta el pago de la misma, se entenderá resuelta la compraventa».*

Ante el incumplimiento de la obligación de pago del precio aplazado el vendedor dirigió a la compradora requerimiento notarial por el cual le instaba a hacer efectivo el importe que ésta adeudaba y que ascendía a la suma de 640.000 pesetas, en el plazo de quince días, indicándole que, una vez transcurrido el plazo sin que se hubiera efectuado el pago de la cantidad reclamada, el requirente haría suyas las cantidades hasta el momento recibidas, en concepto de indemnización y pena convencional, sin necesidad para ello de declaración judicial expresa, dando por resuelta asimismo la compraventa.

Al no haberse atendido el requerimiento, el vendedor promovió el juicio del que trae causa la presente sentencia en el ejercicio de la acción de resolución del contrato y de indemnización de daños y perjuicios.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación, se declaró la resolución del contrato.

FJ 1.º: «[...] *el pacto comisorio contemplado en el artículo 1504 del Código Civil, precepto que complementa al artículo 1124 del mismo cuerpo legal cuando se trata de compraventa de inmuebles, constituye, como dice la Sentencia de 5 de diciembre de 2003, una garantía para el vendedor; en un supuesto de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación esencial de pago puede estar añadida, como sucede en el caso de autos, una condición resolutoria expresa. [...]*

La falta de cumplimiento del comprador de la obligación de pagar el precio aplazado en la forma convenida en el contrato, *cuya realidad ha sido declarada en la sentencia recurrida, [...]* faculta al vendedor a resolver el contrato por efecto de la condición resolutoria expresa, primero, y en todo caso por virtud de la facultad resolutoria que se encuentra implícita en las obligaciones recíprocas, *para cuyo ejercicio basta el incumplimiento decisivo para la frustración del fin del contrato, como aquí se aprecia, atendida la entidad y persistencia en el impago, cumplidas desde luego las exigencias impuestas por el artículo 1504 del Código Civil, al que han acudido las partes a la hora de configurar aquella condición resolutoria expresa; [...]* tampoco debe darse la virtualidad que quiere atribuir a la circunstancia de que el requerimiento notarial haya contenido una intimación al pago de la parte del precio pendiente, *concediendo un breve plazo para ello, transcurrido el cual habría de entenderse producida la resolución contractual, pues ya desde hace tiempo esta Sala ha declarado que la inserción en el requerimiento de resolución de otro de previo pago, esto es, una intimación previa de pago del precio, no le priva de su eficacia obstativa y resolutoria [...]*».

STS de 18 de octubre de 2004. RJ 2004, 6571

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Ruiz de la Cuesta Muñoz

HECHOS.—El 21 de marzo de 1995, la demandada, como compradora, y el demandante, como parte vendedora, formalizaron el contrato de compraventa de un solar pactándose el pago del precio aplazado y una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado, cuyo tenor literal no aparece reproducido en la sentencia.

El 27 de noviembre de 1996, a instancias del vendedor, se efectuó requerimiento notarial en el domicilio social de la entidad demandada, dirigido a dar término a la compradora para satisfacer el precio pendiente más los intereses, bajo apercibimiento de resolución. Decía, en concreto, el requerimiento, que se hacía *«a fin de que en el término de cuarenta y ocho (48) horas desde la*

recepción de la presente Acta consigne en esta Notaría el total de las cantidades adeudadas por principal, intereses moratorios, intereses pactados e intereses de intereses adeudados, sirviendo la presente como completo requerimiento de pago a los efectos del art. 1504 del Código civil y ello en moneda de curso legal (al folio 10)».

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se desestimó la demanda en la que el vendedor solicitaba la declaración de resolución del contrato más la indemnización de los daños y perjuicios.

El vendedor interpuso recurso de casación.

FJ.º 3.º: «En resumen, y tratándose, en el caso enjuiciado, de una compraventa de bienes inmuebles, el art. 1504 C.c. adiciona sobre el 1124 del mismo, que dicta la regla general sobre la forma y efectos de producirse la resolución de las obligaciones sinalagmáticas, la especialidad llamada en la doctrina del “pacto de lex commissoria”, o más reducidamente, “pacto comisorio”, sin perderse, en principio, las exigencias del mismo, por las reglas de aquél, lo que ha llevado en su día a la jurisprudencia a imponer también para que tenga lugar la facultad resolutoria la voluntad “deliberadamente rebelde” del deudor a no pagar definitivamente el precio pactado, exigencia hoy ya más ponderada en el caso de que se trata, si existe el aludido pacto, habiéndose dulcificado, con ello, dichas exigencias, bastando, pues, el requerimiento obstativo al pago, y admitiéndose, en fin, que pueda insertarse en él, otro, de reclamación previa, y por corto plazo, del precio, que si no se atiende, y ya sin más plazos, hará funcionar automáticamente al de carácter resolutorio, pero sin que en ningún supuesto, se llegue a la solución, más liberalizadora, del Derecho navarro (el que en su Fuero Nuevo, regula expresamente en sus leyes 486 y 487 la “venta con pacto comisorio”, a diferencia del C. civil), en el que se faculta, para el pago del precio, al deudor, a fin de que lo pueda hacer en término de un mes y un día después del requerimiento fehaciente (facultad legal), o en plazo mayor si hubiese sido así fijado al concertarse el “pacto” referido (facultad convencional), aceptando el C. civil sólo, pues, esta última, con la que, en este cambio jurisprudencial, parece que se acerca a dicha disposición. [...]».

FJ 4.º: «La decisión del presente asunto queda, ya pues, limitada a resolver el tema de si en el texto del requerimiento notarial efectuado, y que antes ha quedado transcrito literalmente, hay, o no, aparte de ese requerimiento de pago, otro requerimiento principal de resolución contractual (comisoria, como impone la cláusula inserta, en su caso, en el contrato), y si éste puede deducirse de la frase que queda al final de la notificación fehaciente, pues se dice en ella que “sirviendo el presente como completo requerimiento de pago

a los efectos del art. 1504 del C.c., y ello en moneda de curso legal”, de cuya frase únicamente hay que entresacar la de “a los efectos del art. 1504 C.”, pues en el resto se sigue insistiendo en el de pago del precio. [...] [E]n definitiva, que la parte [compradora] entendió como verdadero requerimiento resolutorio la expresión referida “a los efectos del art. 1504 C.c.”. Se trata, pues, de aplicar la facultad judicial, inserta en dicho precepto, de declarar bien hecho el requerimiento discutido, como dice la jurisprudencia».

FJ 5.º: «Debiendo, pues, casarse la Sentencia de la Audiencia, y convertida ya esta Sala en Tribunal de instancia, procede revocar la Sentencia de primer grado, y estimar la demanda, dando por cumplido el requerimiento comisorio, declarando resuelto el contrato de que se trata, sin poder otorgarse otro término de pago judicialmente [...]».

STS de 5 de diciembre de 2003. RJ 2003, 8786

Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O’Callaghan Muñoz

HECHOS.—En este caso, se trataba de una compraventa celebrada entre dos profesionales, compraventa en la que se contemplaba expresamente la resolución por la falta de pago del precio aplazado, así como una cláusula penal.

Ante la falta de pago de parte del precio aplazado, la parte vendedora dirigió un requerimiento a la parte compradora.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación, se estimó la demanda interpuesta por la vendedora, declarando la resolución, así como la pérdida de la parte del precio abonado.

FJ 3.º: «El pacto comisorio, contemplado en el artículo 1504 del Código civil es una garantía para el vendedor de cosa inmueble; en un supuesto de resolución de contrato por incumplimiento de la obligación esencial de pago, puede estar añadida, como en el presente caso, la condición resolutoria expresa. El incumplimiento de la obligación de pago puede ser total o parcial; en todo caso, básico y esencial. El incumplimiento de la obligación de pago produce el efecto de resolver el contrato de compraventa, con efecto retroactivo, con efectos ex tunc lo que supone volver al estado jurídico preexistente, como si el negocio no se hubiere concluido, quedando resueltos los derechos que se hubieren constituido [...]».

En cuanto a los motivos cuarto y quinto: se alega infracción de los artículos 1113 y 1114 y del 1123, todos del Código civil y se mantiene que, al tratarse de condición el pacto comisorio, deben restituirse las prestaciones que hubiesen per-

cibido. Es cierto el planteamiento, pero no el efecto pretendido. El incumplimiento de la obligación derivada del contrato no es, en sí mismo, una condición: es una conducta que la ley repudia y sanciona, por contraria a Derecho, que puede dar lugar a la resolución. El pacto comisorio sí es una condición resolutoria, que, si se cumple, produce la resolución. En el presente caso, se pactó una condición resolutoria explícita, pero con cláusula penal, en estos términos literales: “la falta de pago en sus respectivos vencimiento[s] de cualquiera de los plazos señalados, tendrá el carácter de condición resolutoria explícita, que producirá sus efectos de conformidad y con sujeción a lo prevenido en los artículos 1504 del Código civil y 59 del vigente Reglamento Hipotecario, quedando el importe de los plazos anteriores en beneficio del vendedor, como cláusula penal e indemnización por el uso de la finca”. Por tanto, siendo una condición resolutoria, no da lugar a la restitución de la parte del precio pagado, por imperativo de la cláusula penal. Por lo cual, estos motivos se desestiman. [...]

El motivo séptimo se refiere a la esencia del tema planteado, el incumplimiento de la obligación de pago del precio, como causa de la resolución. Ciertamente, el hecho que provoca la aplicación del pacto comisorio, causa de la resolución, es el incumplimiento de la obligación de pago del precio: incumplimiento básico y esencial, inequívoco y objetivo (sentencia de 24 de febrero de 1990), sustancial (sentencia de 9 de julio de 1993).

También es cierto que el impago ha sido parcial, pero el texto de la condición resolutoria, transcrita antes, es indiscutible: la falta de pago, aun parcial, es causa de resolución, por mor de la condición concordemente aceptada por las sociedades vendedora y compradora; la obligación de pago no es una obligación accesoria, sino la esencial de la parte compradora en el contrato de compraventa. Se ha incumplido, aun parcialmente, ha entrado en juego la condición resolutoria explícita y la resolución es indiscutible. [...]».

STS de 26 de septiembre de 2001. RJ 2001, 8154

Ponente: Excmo. Sr. D. José Manuel Martínez Pereda Rodríguez

HECHOS.—En el contrato de compraventa objeto del litigio se pactó que el incumplimiento del pago de las cantidades aplazadas en sus respectivas fechas de vencimiento facultaría a la vendedora (particular) para exigir el cumplimiento o la resolución del contrato mediante requerimiento notarial a que se refiere el artículo 1504 CC.

La sociedad compradora incumplió la obligación de pagar el precio en los plazos pactados, así como la obligación de entrega de las letras avaladas.

La vendedora demandó a la sociedad compradora y solicitó la declaración de resolución del contrato de compraventa por incumplimiento consistente en la falta de pago del precio.

En Primera Instancia se desestimó la demanda, así como la reconvenición interpuesta por la compradora. En Apelación se estimó en parte la demanda, declarando resuelto el contrato y condenando a la demandada a la pérdida de 8.925.191 pesetas.

La sociedad compradora recurrió en casación.

FJ. 4.º: «El motivo produce extrañeza al referirse a principios de equidad y hablar de la conservación del negocio, cuando la sentencia a quo proclama, con carácter de dato fáctico y hecho probado, intangible en este cauce casacional, que la empresa Flebasa no cumplió con su obligación de pagar el precio en los plazos estipulados, ni con la entrega de las letras avaladas por un Banco, *por lo que la vendedora le requirió notarialmente el 16 de julio de 1996 y contestó la compradora reconociendo adeudar, pero no consignó, sino tras el emplazamiento de la demanda. Toda la conducta de la demandada en el iter procesal pone de relieve su manifiesta voluntad incumplidora que pone el acento en la suma de 1.715.880 pesetas que ofreció pagar al requerimiento resolutorio, pero se reservó el derecho a revisar el precio del inmueble a consecuencia del pago de los vencimientos, y ni pagó, ni entregó los efectos a que venía obligada y por ello cae por tierra la torticera pretensión de conservación del negocio y de incumplimientos parciales. Con olvido, además, de la compatibilidad de los artículos 1124 y 1504 del Código Civil, del que este último precepto viene a ser una especialidad [...]*».

STS de 26 de septiembre de 2000. RJ 2000, 7531

Ponente: Excmo. Sr. D. Luis Martínez-Calcerrada Gómez

HECHOS.—Las partes celebraron un contrato privado de compraventa. A la luz de la relación de los hechos de la sentencia analizada, se desprende que las partes eran particulares; no queda claro, sin embargo, si el objeto del mencionado contrato estaba constituido por un local de negocio (vid. FD.º 2.º y FD.º 3.º *ab initio*) o de vivienda (FD.º 3.º *in fine*). Las partes incluyeron expresamente una cláusula resolutoria por falta de pago del precio.

Los compradores no hicieron efectivas las cambiales que por valor de 7 millones de pesetas fueron libradas al otorgarse el citado contrato, siendo debidamente protestadas. Tampoco entregaron dicha cantidad dentro del plazo de

diez días que voluntariamente les concedieron los vendedores en el requerimiento notarial efectuado. Aun cuando los compradores tramitaron en una entidad bancaria la concesión de un préstamo de 24 millones de pesetas, que les fue autorizado, no se consideró acreditado que ofrecieran seriamente a los vendedores el pago de la suma principal adeudada. Esta suma, que excluidos los intereses de demora comportaba 30 millones de pesetas, tampoco fue consignada.

El vendedor interpuso demanda solicitando la resolución del contrato de compraventa por falta de pago del precio, así como la indemnización de los daños y perjuicios.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se estimó la demanda. Los compradores recurrieron en casación.

FJ 4.º: «[L]a interrelación de los arts. 1124 y 1504 del C.c., reiterando una decantada jurisprudencia, es bien elemental, contrastando las respectivas sanciones de uno y otro, en el bien entendido que ambos contemplan la posibilidad resolutoria de los contratos u obligaciones bilaterales o sinalagmáticas a causa de incumplimiento por alguno de los obligados o contratantes, pudiendo destacarse:

a) *Que el art. 1124, como precepto genérico, y aparte de otras alternativas frente a ese incumplimiento, se refiere a todo tipo de contratos bilaterales, cuando se incumpla por alguno de los obligados lo que les incumbe, en cuyo caso, automáticamente, el perjudicado, en su caso, podrá instar la resolución, aunque, claro es, ese remedio no esté previsto en el contrato, porque se trata de una “facultad resolutoria implícita en las recíprocas”.*

b) *El art. 1504, como norma específica, solo juega en la venta de inmuebles, y ante la clase de incumplimiento por impago del precio –total o parcial, por supuesto– sancionándose, entonces, que “aún [sic] cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho de [sic] resolución, el comprador podrá pagar aún [sic] después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido... y hecho el requerimiento el Juez no podrá concederle nuevo término”, norma pues, que, claramente, viene a aplicar en tema de inmuebles la anterior genérica del art. 1124, al que de alguna manera excepciona, pues son sus consecuencias:*

1) *Que, incluso aunque así se haya pactado, por lo que, evidentemente en mejor modo si no se ha pactado nada [...] en la hipótesis de impago del precio, no podrá el vendedor recurrir “ipso facto” a la norma general del art. 1124 y exigir la resolución, ya que, entonces, se permite –sin duda como criterio de equidad que flexibiliza aquel automatismo– al comprador “ex post”*

que pueda cumplir o pagar aún [*sic*] después de expirado el término o tras el vencimiento ya operado.

2) Que siempre, se haya o no pactado –se repite– esa posibilidad de pago tardío, en cierto modo, persiste en tanto en cuanto no se haya requerido en forma –judicial o notarialmente– a dicho comprador, si bien tras el requerimiento, no es posible conceder nuevo término o viabilizar cualquier otro pago “tardío”.

3) Que de consiguiente, ni ese requerimiento ni la eventualidad resolutoria, en materia de venta de inmuebles, para el caso de impago del precio, no precisan que previamente así lo hayan acogido las partes, pues, opera “*ope legis*” por la directa subsunción del supuesto en ese art. 1504 que, por ello, aparta la inmediata proyección del 1124, y por ende, en caso alguno, en la venta de inmuebles cabe la discrecionalidad judicial de señalar nuevo plazo, que permite el penúltimo párrafo del susodicho art. 1124; y como presupuesto común por el juego de esta facultad resolutoria, que siempre se trate de un incumplimiento imputable al comprador con la necesaria integración que al respecto ha efectuado la línea evolutiva de la jurisprudencia de esta Sala..., en la idea de que no se precisa esa intencionalidad dolosa o maliciosa en esa voluntad en torno al cumplimiento, sino que es suficiente que se haya constatado con evidencia, la falta de cumplimiento por parte del comprador y con cuya falta de cumplimiento se haya frustrado el fin específico perseguido por las partes al contratar...[...].»

FJ 5.º: *«El Alto Tribunal confirma la resolución pero lo hace en virtud del artículo 1124 CC, pues considera que el requerimiento efectuado, al haber sido de pago, «[...] no fue el de pacto comisorio del art. 1504 C.c. y, por lo tanto, la acción ejercitada, habida cuenta el incumplimiento de los compradores con respecto al pago del precio total convenido, se funda en el art. 1124 que faculta al vendedor/actor acción para resolver dicho contrato de compraventa con los efectos derivados, lo cual, se cuestiona en los Motivos al analizar la correlación entre el art. 1504 y 1124 C.c.. En definitiva, a tenor de la jurisprudencia transcrita, teniendo en cuenta que la “ratio decidendi” en armonía con la “ratio petendi” se basa en el incumplimiento acreditado de falta de pago por parte de los demandados, es claro, que aunque no proceda la específica norma de resolución de las compraventas de bienes inmuebles del art. 1504, no obsta para que se pueda, perfectamente, acudir a la sanción del art. 1124, en lo atinente y, que tal y como se ha expuesto, permite sólo la posibilidad de que, tras el incumplimiento pueda en todo caso, el comprador efectuar el cumplimiento o pago, lo que, como se ha hecho constar, no ha sido realizado por los compradores [...]».*

STS de 30 de julio de 1997. RJ 1997, 5958

Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa

HECHOS.—Se trataba en este caso de un contrato de compraventa de vivienda celebrado entre particulares. En el mencionado contrato se pactó que por la falta de pago a sus vencimientos de tres letras seguidas o nueve alternas, tendría lugar la resolución de pleno derecho de la compraventa, bastando para ello que los vendedores notificaran y requirieran a los compradores en los términos establecidos en el artículo 1504 del Código Civil. Se pactaba igualmente una cláusula penal. Los compradores dejaron de abonar a los vendedores las letras de cambio correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 1989 y enero y febrero de 1990. Los compradores requirieron notarialmente a los compradores dando por resuelto de pleno derecho el citado contrato.

La demanda interpuesta por los vendedores fue desestimada en Primera Instancia. En apelación, sin embargo, se declaró la resolución del contrato y se moderó la cláusula penal del contrato. Los compradores recurrieron en casación.

FJ 4.º: *«Tal y como se viene proclamando por la Sala, los artículos 1124 y 1504 del Código Civil, no se eluden entre sí, sino que se complementan, en el sentido de que la regla que, con carácter general para toda clase de obligaciones recíprocas, contiene el primero, se aplica al segundo cuando se trata de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, y así, ha sido doctrina jurisprudencial reiterada que la aplicación de la facultad resolutoria del artículo 1504 del Código, en el especial supuesto de la venta de inmuebles, como la genérica del 1124 del mismo cuerpo legal, requiere no un simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el denunciado como incumplidor, sino que es preciso se patentice de forma indubitada la existencia de una voluntad manifiestamente rebelde y obstativa al cumplimiento y que éste sea imputable al comprador, presupuesto material cuya apreciación incumbe a la Sala de instancia, [...] Pero la doctrina más reciente de la Sala viene proclamando que la resolución a tenor del artículo 1504, no requiere una actitud dolosa del incumplidor, que es lo que apunta la frase “actitud deliberadamente rebelde” al incumplimiento, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la contraparte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento, bastando con que al incumplidor pueda atribuírsele una conducta voluntaria obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó, y siendo aconse-*

jable la resolución en los que concurran el impago prolongado, duradero, injustificado o quedar frustrados el fin económico-jurídico que implica el negocio de compraventa y las legítimas aspiraciones del vendedor, y aconsejable, asimismo, mantener el pacto, en homenaje a la voluntad contractual, cuando no aparezca definida e incuestionable una decidida voluntad negativa [...]».

FJ 5.º: «[D]ado que el problema del cumplimiento o incumplimiento contractual es de orden fáctico atribuido a la Sala de instancia, ello no permite llegar a distinta conclusión que la del Tribunal “a quo”, esto es, que “es claro que no se puede hablar de un mero retraso en tal cumplimiento, sino que, por contra, el reiterado incumplimiento se ha convertido en norma de actuación de los demandados”, o sea, que el impago en que se ha incurrido, consecuencia de una voluntad negativa al respecto, vino a frustrar el fin económico-jurídico de la compraventa convenida y las legítimas aspiraciones de la parte vendedora [...]».

STS de 22 de noviembre de 1995. RJ 1995, 8432

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Fernández-Cid de Temes

HECHOS.—Se trataba de un contrato de compraventa de fincas rústicas celebrado entre dos sociedades; las 14 fincas vendidas estaban inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de la sociedad vendedora.

La venta se efectuó por un precio global de 84 millones de pesetas de los que 59 millones quedaron aplazados, debiéndose abonar en distintos plazos.

En la cláusula 5.ª se pactó lo siguiente: «Para el supuesto de incumplimiento de las obligaciones de pago de precio aplazado, la vendedora, a su opción, podrá exigir la totalidad pendiente, o dar por resuelto el contrato sin otra condición que el requerimiento previo a que se refiere la Ley [...]».

La compradora hizo entrega, además de los 25.000.000 de pesetas iniciales, de 4.324.160 pesetas, correspondientes al importe de las cinco cambiales de 864.832 pesetas cada una, aceptadas y pagadas, lo que hace un total de 29.324.160 pesetas. A partir del 5 de abril de 1985, fecha de vencimiento de la primera de las letras que resultó impagada, no volvió a abonar cantidad alguna, por lo que su deuda con la sociedad vendedora, ascendía a la suma de 54.675.840 pesetas, más los intereses pactados del 15% anual.

La sociedad vendedora requirió notarialmente a la sociedad compradora dando por resuelto el contrato.

El Juzgado acogió parcialmente la demanda de la sociedad vendedora contra la sociedad compradora y concedió a esta última el plazo de un mes para que pagase los millones adeudados más sus intereses, quedando resuelta la compraventa si así no lo hacía y estableciendo los efectos de tal resolución. Apelaron ambas partes y la Audiencia revocó la sentencia del juzgado en cuanto concedía el plazo de un mes para el pago y declaró resuelto el contrato con los mismos efectos que dicho juzgado había establecido.

La sociedad compradora recurrió en casación.

FJ 2.º: «[L]os artículos 1124 y 1504 del Código Civil no se eluden entre sí, sino que se complementan, en el sentido de que la regla que con carácter general para toda clase de obligaciones recíprocas contiene el primero, hace aplicación de modo específico y concreto el segundo cuando se trata de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, lo que hace que para el éxito de la acción resolutoria regulada en el artículo 1504 hayan de concurrir los requisitos que para el ejercicio de la del 1124 consideró indispensables la jurisprudencia de esta Sala, entre ellos el de que quien insta la resolución haya cumplido por su parte las obligaciones que le incumbían, [...] la voluntad de incumplir puede manifestarse por la prolongada inactividad o pasividad del deudor frente a la voluntad de incumplimiento de la otra parte [...] sin que se necesite una actitud dolosa, bastando que se frustren el contrato o las aspiraciones contrarias [...] pues la voluntad “deliberadamente rebelde” no aparece ni en la letra ni en el espíritu del artículo 1124, debiendo cohonestarse con los actos o conductas del deudor denotadores de incumplimiento [...] y apreciar éste cuando se frustre por la conducta de la parte el fin contractual o cuando, por ejemplo, se obligue al acreedor a acudir a la vía judicial para obtener el incumplimiento [...] de forma que [...] “la exigencia de la voluntad deliberadamente rebelde por el comprador al cumplimiento de su obligación de pago del precio”, se atenúa, en orden a la resolución de la compraventa, por la más acorde de que ha de patentizarse la exigencia de una voluntad obstativa al cumplimiento de lo convenido, que por su trascendencia pueda justificar la resolución».

STS de 5 de octubre de 1995. RJ 1995, 6988

Ponente: Excmo. Sr. D. Luis Martínez-Calcerrada Gómez

HECHOS.—Se trataba de un contrato de compraventa de vivienda celebrado entre una sociedad y unos particulares. Se pactó el aplazamiento del pago del precio, que sería abonado, parte en letras de cambio y parte mediante

subrogación en el préstamo hipotecario que la entidad vendedora tenía concertado con una entidad bancaria. Consta en el contrato la cláusula resolutoria expresa, así como una cláusula penal. La entidad vendedora, por su parte, se obligaba a otorgar la escritura pública de compraventa, en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha del documento privado.

Tras haber suscrito dicho documento y entrando en la posesión del piso, por parte de los compradores se dejaron de satisfacer dos cambiales. Igualmente dejaron de satisfacer el importe correspondiente al préstamo hipotecario mencionado, que fue cancelado por la entidad vendedora.

A pesar de que la vendedora efectuó el correspondiente requerimiento a través de la celebración de Acto de Conciliación la vendedora siguió girando mensualmente las letras de cambio para el pago de los correspondientes plazos, todos los cuales fueron satisfechos por los demandados a su vencimiento, quienes no obstante no pagaron los últimos cinco vencimientos.

Por otro lado, no se otorgó la correspondiente escritura pública de la compraventa del citado inmueble y se acreditaron una serie de defectos constructivos de la vivienda.

La demanda de resolución interpuesta por la vendedora fue desestimada en ambas instancias inferiores. El TS declara haber lugar al recurso de casación interpuesto por la actora pero modera la pena atendiendo a la circunstancia probada de los defectos constructivos de la vivienda.

FJ 4.º: «[S]e hace constar al respecto, cuanto entre otras, se indicó en la Sentencia de 22 enero 1991 “... En el artículo 1504 que, como norma específica, fija las consecuencias resolutorias de las compraventas de bienes inmuebles por impago del precio, precepto, este que, como una copiosa jurisprudencia muestra que huelga mencionar, es singular y complementa lo relativo a la sanción anterior del artículo 1124, en la idea de que al tratarse de la compraventa de bienes inmuebles, se precisa antes de la resolución, el requerimiento efectuado judicial o notarialmente a los vendedores, previsión ésta que, escrupulosamente, ha sido observada por parte del actor” [...]».

STS de 20 de febrero de 1995. RJ 1995, 884

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Fernández-Cid de Temes

HECHOS.—En este caso la parte compradora era una sociedad, el vendedor era un particular y el objeto estaba constituido por un local de negocio. De las 4.500.000 ptas. correspondientes al precio, la compradora abonó solamen-

te 375.000, conteniéndose en el contrato las cláusulas de que la falta de pago de cuatro mensualidades produciría la resolución y que la compradora tendría la mera posesión interina hasta el total pago del precio, quedando en beneficio del vendedor las cantidades entregadas.

El vendedor verificó el requerimiento notarial previsto en el artículo 1504 CC e interpuso demanda cuando la sociedad compradora había sido declarada en suspensión de pagos.

La Audiencia declaró resuelto el contrato. La entidad compradora recurrió en casación.

FJ 3.º: Cita el Alto Tribunal la STS de 28 de octubre de 1985 (dictada en un caso en que no había cláusula resolutoria expresa, vid. anexo I), en virtud de la cual:

«La doctrina jurisprudencial tiene declarado reiteradamente que la resolución por incumplimiento del comprador en la compraventa de bienes inmuebles a tenor del artículo 1504 del Código Civil, modalidad singular de la facultad genérica regulada en el artículo 1124 para toda clase de obligaciones bilaterales, tiene entre sus presupuestos el requerimiento preceptivamente exigido por aquella norma, además del elemento esencial de la concurrencia de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento por parte del contratante contra quien la acción se ejercita, bien entendiéndose que la actitud incumplidora sancionable con la resolución por hallarse informada de tal ánimo vulnerador de lo pactado viene en principio demostrada por el hecho mismo de la inafectividad del precio contraviniendo la obligación asumida, siempre que no medien circunstancias denotadoras de que al adquirente no le es reprochable la falta de prestación, particularidades que habrán de ser oportunamente alegadas y probadas [...]».

En el caso concreto, *«[e]l persistente incumplimiento de la compradora, absteniéndose de efectuar el pago antes y después de la suspensión... sin que la situación concursal constituyese obstáculo para cumplir su primordial obligación, determina la procedencia de rechazar el motivo, al margen del problema –no planteado en el litigio– referente a la imposibilidad legal de los actos de ejecución sobre el patrimonio de la entidad suspensa con arreglo al artículo 9, párrafos cuarto y quinto, de la Ley especial citada.*

También tiene declarado esta Sala que no puede exigirse una aplicación literal de la frase “voluntad deliberadamente rebelde”, que sería tanto como exigir dolo, sino más razonablemente apreciar incumplimiento cuando se frustra, por la conducta de la parte, el fin contractual, o cuando se obliga al vendedor a acudir a la vía judicial por no asumir el comprador la resolución, frustrando las legítimas aspiraciones de la contraparte.

Y téngase en cuenta que, no atacada la concurrencia del requerimiento del artículo 1504 del CC (norma específica del 1124), el Juez no puede conceder nuevo término para el pago, pues el requerimiento no alude a éste, sino a que se allane el comprador a resolver la obligación; y la “lex commisoría” explícita produjo sus efectos de modo automático, “ipso iure”, una vez notificada notarialmente la voluntad resolutoria, siendo el fallo judicial sólo necesario para constatar dicha resolución cuando el afectado por ella se niega a sus consecuencias [...]».

STS de 21 de abril de 1994. RJ 1994, 3217

Ponente: Excmo. Sr. D. Jesús Marina Martínez Pardo

HECHOS.—El contrato de compraventa se celebró entre particulares y tenía como objeto una vivienda. Lo pactado fue pagar a los quince días, cancelar las cargas no imputables al vendedor y resolver el contrato si no se otorgaba la escritura pública por causa imputable al comprador.

La cancelación tuvo lugar y el vendedor promovió conciliación, en cuyo acto hizo requerimiento resolutorio del contrato por impago del precio. En Primera Instancia se estimó la demanda de resolución; la sentencia de la Audiencia, revocó dicha sentencia. Recurrió en casación la parte vendedora.

FJ 3.º: *«Con arreglo al primero [artículo 1124 CC] en las obligaciones recíprocas tienen los contratantes facultad resolutoria contra quien no cumpla su obligación, y esto es lo sucedido con el comprador, sin que sea posible sostener que su incumplimiento tenía justificación en el incumplimiento de la parte contraria puesto que ésta entregó la cosa y facilitó, como se había comprometido, que el Registrador cancelara los embargos que pesaban sobre la finca por obligaciones ajenas a la vendedora y que, en todo caso, habían de caducar a los cuatro años de los asientos por ministerio de la ley por no haber sido prorrogadas. La conducta del comprador, renuente al pago, rompe el equilibrio del contrato y permite su resolución tras el requerimiento que se le hizo en tal sentido, cumpliendo así el vendedor con el artículo 1.504, sin que a ello obste la excusa puesta para no pagar consistente en decir que 28 días después de la cancelación notificó al vendedor que ya podía pagarle puesto que le había concedido un crédito, lo que revela el incumplimiento durante un larguísimo periodo de posesión de la vivienda».*

STS de 9 de diciembre de 1993. RJ 1993, 9889

Ponente: Excmo. Sr. D. Teófilo Ortega Torres

HECHOS.—En este caso se trataba de un contrato de compraventa celebrado entre una inmobiliaria (vendedora) y dos particulares (presumiblemente, un matrimonio) y que tenía como objeto varios apartamentos (no se especifica el número).

Se pactó una cláusula resolutoria por impago del precio aplazado, que se debía pagar, parte en letras, parte mediante amortizaciones de préstamos hipotecarios. Los compradores dejaron de pagar letras de cambio, así como las amortizaciones del préstamo hipotecario que se habían obligado a abonar.

La resolución de los contratos de compraventa de los apartamentos fue estimada en ambas instancias. Uno de los compradores recurrió en casación.

FD 1.º: «[...] arts. 1124 y 1504 del C.c., cuya compatibilidad y complementariedad, constituyendo el segundo una especialidad de la regla general contenida en el primero, han sido reiteradamente reconocidas jurisprudencialmente».

STS de 9 de julio de 1993. RJ 1993, 6330

Ponente: Excmo. Sr. D. Mariano Martín-Granizo Fernández

HECHOS.—Se trataba de una compraventa con precio aplazado entre particulares cuyo objeto era parte de una parcela.

El comprador, que ya había entrado en la posesión de la finca, dejó de pagar dos letras de cambio.

Los vendedores requirieron notarialmente al comprador para que pagara el precio debido otorgando un plazo de 10 días y advirtiéndole que de no cumplir en dicho plazo procederían a ejercitar las acciones oportunas.

Posteriormente celebraron acto de conciliación en el que los vendedores pidieron que «se den por notificados los demandados que, ante dicho incumplimiento, esta parte de conformidad con lo dispuesto en el art. 1504 C.c. y 1404 [sic] del mismo texto legal da por rescindido el indicado contrato». El acto terminó sin avenencia.

El vendedor solicitó la resolución por incumplimiento de la obligación de pago del precio. El comprador alegó que hubo previo incumplimiento del vendedor al no otorgar la escritura pública y reconvino solicitando el cumplimiento del contrato y la indemnización de los daños y perjuicios.

En Primera Instancia se desestimó tanto la demanda como la reconvencción. En Apelación se declaró la resolución. Los compradores recurrieron en casación.

FJ 4.º: «[...] dichos preceptos [arts. 1124 Y 1504 CC] aún [sic] cuando distintos no son antagónicos, en cuanto el 1124 contiene en realidad el principio general en materia de resoluciones contractuales del que es especialidad para los inmuebles el 1504; [...]».

STS de 20 de junio de 1993. RJ 1993, 5378

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda

HECHOS.—Se trataba de una compraventa de local de negocio celebrada entre una sociedad (vendedora) y unos particulares (compradores). Los compradores impagaron parte del precio aplazado en términos que rebasaron ampliamente los límites pactados en la cláusula resolutoria expresa. La vendedora había cumplido sus obligaciones.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se declaró la resolución del contrato. Los compradores recurrieron en casación.

FD.º 2.º: «[...] la jurisprudencia de esta Sala ha declarado que los arts. 1.124 y 1.504 del Código Civil no se eluden entre sí, sino que se complementan, en el sentido de que la regla que, con carácter general para toda clase de obligaciones recíprocas, contiene el primero, se aplica al segundo cuando se trata de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, y así ha sido doctrina jurisprudencial reiterada que la aplicación de la facultad resolutoria del art. 1.504 del Código, en el especial supuesto de venta de inmuebles, como la genérica del 1.124 del mismo cuerpo legal, requiere no un simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el denunciado como incumplido, sino que es preciso que se patentice de forma indubitada la existencia de una voluntad manifiestamente rebelde y obstativa al cumplimiento y que éste sea imputable al comprador, presupuesto material cuya apreciación incumbe al Tribunal de instancia [...] no obstante, la doctrina más moderna de esta Sala ha establecido que la resolución del art. 1.504 no requiere una actitud dolosa del incumplidor, que es a lo que apunta la frase “actitud deliberadamente rebelde” al cumplimiento, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la contraparte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento, bastando con que al incumplidor pueda atribuírsele una conducta voluntaria obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó, procediendo la resolución cuando se de [sic] un impago prolongado, duradero, injustificado o

quede frustrado el fin económico-jurídico que implica el contrato de compraventa y las legítimas aspiraciones del vendedor [...]».

STS de 20 de marzo de 1992. RJ 1992, 2214

Ponente: Excmo. Sr. D. Mariano Martín-Granizo Fernández

HECHOS.—Se trataba del contrato de compraventa de un local de negocio entre particulares. Se estableció que la falta de abono en sus respectivos vencimientos de dos cualesquiera de las letras, daría lugar de pleno derecho, como condición resolutoria, a la resolución del contrato, con los efectos del artículo 1504 CC quedando las cantidades entregadas en beneficio de los vendedores como cláusula penal e indemnización por el uso de la finca.

Los vendedores formularon requerimiento notarial al comprador anunciándole la resolución del contrato de compraventa en aplicación de la cláusula resolutoria. Al día siguiente, el requerido depositó ante Notario la cantidad que adeudaba, ante la negativa de los vendedores a recibirlas.

Posteriormente, los vendedores otorgaron escritura pública en la cual aparecían vendiendo a otro particular el local en cuestión. Por los vendedores se llevó a cabo una preinscripción en el Registro de la Propiedad de la finca cuestionada, la cuarta, en la cual y entre otras cosas aparecía incorporado lo relativo al requerimiento.

El primer comprador formuló demanda contra los vendedores y contra el segundo vendedor sobre la nulidad y cancelación de la inscripción sobre resolución de ventas de finca así como la nulidad de la segunda compraventa.

En Primera Instancia se desestimó la demanda, siendo estimada en Apelación. El segundo comprador interpuso recurso de casación.

FJ 4.º: «[...] *Se trata por lo tanto de un claro supuesto de dicho artículo 1.504, cuya aplicación aun cuando no siempre pueda o deba separarse de la del artículo 1.124 del Código Civil, dado que éste constituye el principio general en la materia, sí es preferente según la jurisprudencia cuando se trata de venta de inmuebles, como ocurre en este caso, máxime si cual en él acontece ha sido pactada inter partes. Es también de señalar que lo implícito en el artículo 1.504 del Código Civil, es, no sólo marcar el límite o momento hasta el cual el deudor moroso puede cumplir la obligación, sino también señalar el momento en que nace la resolución del contrato sujeto a tal evento, a la vez que pone de manifiesto al deudor incumplidor la existencia de una intimación concreta por parte del acreedor impagado para que se allane a la resolución*

de la obligación [...] Sobre tales bases y con la mirada puesta en dicho precepto es de señalar, que a diferencia de lo que acontece con el 1.124, en el 1.504 para que se produzca la resolución contractual por falta de pago se precisa que además de haberse estipulado haya expirado el plazo establecido, así como que el moroso hubiere sido requerido judicial o notarialmente de pago, toda vez que en tanto dicho requerimiento no se hiciera, el deudor puede abonar la deuda. [...] Consecuencia de lo que se acaba de indicar es, que el depósito efectuado por el demandante [primer comprador] [...], no es admisible por cuanto realizado después de efectuado el requerimiento notarial de resolución, siendo éstas las principales diferencias entre el artículo 1.124 y 1.504 del Código Civil, en cuanto conforme a aquél se autoriza al Tribunal a que cuando medien causas justificadas pueda señalar plazo para el cumplimiento, lo que no acontece con el 1.504, en el cual no solamente ello no es posible sino que incluso está proscrito el pago después de haberse recibido el requerimiento resolutorio, como en el presente supuesto ha sucedido».

STS de 11 de junio de 1991. RJ 1991, 4444

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Fernández-Cid de Temes

HECHOS.—Se trataba de un contrato de compraventa entre particulares de una finca con viviendas e instalaciones agrícolas y ganaderas. Se pactó expresamente que el impago de cualquiera de los plazos estipulados determinaría la resolución de la compraventa, con retención por el vendedor, en concepto de indemnización, de lo que hubiere percibido, y sin que pudiera el comprador, hasta el total pago, arrendar, subarrendar, vender, ni ceder la finca.

Al no abonarse la última letra por importe de 2.240.000 pesetas, el comprador fue demandado de conciliación, en cuyo acto quedó requerido dando por resuelta la compraventa, conforme al artículo 1.504 CC. El comprador reconoció el mencionado documento privado, manifestando no poder entregar la finca por hallarse ocupada por un tercero quien alegó habérsela comprado al primer comprador, pero ni aportó documento, ni justificó dicho extremo por otros medios, constando sólo su posesión.

El Juzgado declaró resuelto el contrato, decretó se le entregase la finca al actor, moderó la indemnización establecida contractualmente y condenó a los demandados a que dejasen la finca libre y desocupada de enseres y moradores. Apeló el tercero, pero la Audiencia confirmó la sentencia del Juzgado. El tercero interpuso recurso de casación.

FD.º 2.º: «[...] los arts. 1.124 y 1.504 del Código Civil no se eluden entre sí, sino que se complementan, en el sentido de que la regla general para toda clase de obligaciones recíprocas contenida en el primero, hace aplicación de modo específico y concreto en el segundo cuando se trata de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, de forma que, declarada la resolución, se ha de volver a un estado jurídico preexistente, retornando al estado anterior, con reintegro por cada contratante de las cosas y valor de las prestaciones que aportaron por razón del contrato o, lo que es lo mismo, los efectos se producen *ex tunc*, sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los arts. 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria (ver art. 1.124, párrafo último) [...]».

STS de 7 de junio de 1991. RJ 1991, 4430

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Morales Morales

HECHOS.—En el contrato de compraventa de finca rústica, celebrado entre dos particulares, las partes pactaron expresamente lo siguiente: «*El impago de cualquiera de los plazos facultará al vendedor para resolver el contrato con pérdida por parte del comprador de los 3.000.000 de pesetas inicialmente entregados y del 50 por 100 de las restantes cantidades que se hubieran entregado, o bien alternativamente, a percibir un interés de demora que se fija en el 20 por 100 para el primer plazo y en el 10 por 100 adicional para los dos últimos plazos*».

Tras el pago de los primeros 23 millones de pesetas, el vendedor entregó al comprador la posesión de la finca vendida, conforme tenían estipulado. Llegados los vencimientos de las cuatro primeras letras de cambio, por un importe de 14.850.000 pesetas, el comprador no las hizo efectivas, por lo que fueron oportunamente protestadas por falta de pago. Las partes suscribieron un nuevo documento privado, en el que estipularon que, en sustitución de las cuatro impagadas letras de cambio, el comprador entregaba (en el acto de la firma de dicho documento privado) al vendedor tres cheques por un importe total de 8 millones de pesetas (que el vendedor cobró) y se obligaba a pagarle, en un determinado plazo, las 6.850.000 pesetas que faltaban para completar el importe total de las cuatro referidas cambiales, más los gastos y perjuicios ocasionados al vendedor por el impago de las letras. En dicho documento privado se pactó expresamente que quedaba vigente el contrato anterior, incluida la cláusula reproducida *supra*.

Llegado el día pactado para el pago de las 6.850.000 pesetas, el comprador no las pagó. Ante el impago de la expresada cantidad, por medio de acta notarial el vendedor notificó al comprador que daba por resuelto el referido contrato de

compraventa y que de acuerdo con la cláusula arriba reproducida, ponía a su disposición 14 millones de pesetas (de los 31 millones de pesetas que el comprador ya había pagado), al mismo tiempo que le requería para que, en el plazo de quince días, desalojara la finca y la dejara libre y expedita a disposición del requirente. A todo ello, y en la misma acta notarial, el comprador contestó que se oponía a la aludida resolución del contrato, al tiempo que entregó al Notario, para que lo hiciera llegar al vendedor, un cheque por importe de 7.037.379 pesetas, en pago de los ya referidos 6.850.000 pesetas más los intereses devengados hasta dicha fecha, cuyo pago no fue aceptado por el vendedor.

El vendedor interpuso demanda solicitando la resolución del contrato. En Primera Instancia se declaró la resolución. En Apelación se revocó dicha sentencia. El vendedor recurrió en casación.

FD.º 3.º: «[L]a resolución del contrato de compraventa de inmuebles, conforme al art. 1.504 del C. C., no requiere una actitud dolosa del incumplidor, que es a lo que apunta la frase “actitud deliberadamente rebelde” al cumplimiento, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la contraparte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una tenaz y persistente resistencia al incumplimiento, bastando con que al incumplidor pueda atribuírsele una conducta voluntaria –no sanada por una justa causa que la origine– obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó [...] [C]uando [el comprador] trató de abonar la cantidad últimamente aludida fue después de haber recibido el expresado requerimiento resolutorio del contrato [...]. [U]na vez hecho por el vendedor al comprador el requerimiento resolutorio a que se refiere el art. 1.504 del C. C., no puede el Juez concederle un nuevo plazo o moratoria para el pago [...]».

STS de 21 de octubre de 1989. RJ 1989, 6950

Ponente: Excmo. Sr. D. Ramón López Vilas

HECHOS.—A partir de la sentencia analizada, se extrae que el litigio tiene como origen un contrato de compraventa de local de negocio celebrado entre particulares, contrato en el que se había incluido cláusula de resolución para el caso de falta de pago del precio aplazado. El comprador no pagó el precio debido, pero nada se dice en la sentencia acerca del montante impagado, ni del requerimiento.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación, fue declarada la resolución. Uno de los compradores recurrió en casación.

FD.º 2.º: «[...] *procede la aplicación del art. 1.504 del Código Civil, precepto que se compagina con el 1.124 del propio Código en el sentido de que la regla que éste contiene con carácter general para toda clase de obligaciones aparece específicamente recogida en el citado 1.504 para los casos de inmuebles, lo que entraña que el éxito de la acción resolutoria contemplada por este último precepto exige también la concurrencia de los requisitos que para el ejercicio de la del 1.124 considera la doctrina legal, entre ellos, que quien inste la resolución haya por su parte cumplido las obligaciones contractuales por ella asumidas, pues es claro que no tiene derecho a pedir la resolución al contratante incumplidor que en el caso presente es precisamente el recurrente, que seguía y sigue usando y disfrutando del local de negocio sin haber abonado las cantidades pactadas procediendo en consecuencia a la resolución expresamente convenida por los litigantes en la cláusula segunda, apartado c) del contrato del 14 de marzo de 1984*».

STS de 9 de marzo de 1989. RJ 1989, 2029

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Fernández-Cid de Temes

HECHOS.—Se trataba de un contrato de compraventa de locales comerciales celebrado entre particulares, en el que se había incluido una cláusula resolutoria por falta de pago del precio. El comprador no pagó el segundo plazo; se le concedió un plazo adicional de 45 días, transcurridos los cuales, tampoco cumplió la obligación de pago. El vendedor envió requerimiento notarial resolutorio.

FD.º 3.º: «[...] *la “lex comisorias explícita” produjo sus efectos de modo automático, “ipso iure”, una vez notificada notarialmente la voluntad resolutoria, por lo que [...] en nada empece el que después de la resolución se otorgase escritura pública por el titular registral a favor de don Felix, porque el fallo judicial sólo es necesario para constatar dicha resolución cuando el afectado por ella se niega a sus consecuencias, pero prueba de que la extinción del contrato se produjo es que el Juez ya no puede concederle nuevo término para el pago; si, pues, ya no se puede pagar y el incumplimiento produce la resolución, el fallo judicial tiene como única finalidad evitar el que quien tiene el derecho, cual dice el recurrente se tome la justicia por su mano, lo que indica que esa justicia, ese derecho, ya existían por disposición de la Ley y voluntad de los contratantes, más el requisito del requerimiento a través de Notario, todo lo cual hace decaer igualmente el motivo tercero, basado, equivocadamente, en que la resolución no se produce hasta*

que recaiga el fallo de los Tribunales, pues éste sólo es necesario para la efectividad de la resolución, no de la resolución en sí, que se produce de pleno derecho una vez que el vendedor ha optado por la misma y lo ha puesto en conocimiento del comprador mediante una de las formas previstas por el artículo 1.504 del CC, a diferencia de lo que ocurre en otros ordenamientos jurídicos [...]».

STS de 26 de enero de 1988. RJ 1988, 147

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan Latour Brotons

HECHOS.—En un contrato de compraventa de piso con precio aplazado celebrado entre particulares se incluyó una cláusula resolutoria por falta de pago de cualquiera de los plazos. Ante el impago de las cuatro primeras letras, la vendedora practicó el requerimiento resolutorio por acto de conciliación.

La demanda de resolución interpuesta por la vendedora fue estimada tanto en Primera Instancia como en Apelación. El comprador recurrió en casación.

FD.º 2.º: «[P]ara que la resolución de la compraventa de inmuebles conforme a los dictados del artículo 1.504 del Código Civil pueda ser acogida no es bastante un simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones de una de las partes, sino que ha de patentizarse la existencia de una voluntad obstativa al cumplimiento de lo convenido, que por su trascendencia pueda justificar la resolución [...].

En otro orden de ideas, la consecuencia resolutoria se produce cuando por el vendedor se ha practicado el correspondiente requerimiento al comprador, conforme a los dictados del 1.504 del Código Civil, dando por resuelto el contrato por causa de incumplimiento y que impide que por el Juez pueda concederse un nuevo plazo o moratoria en el pago [...], siendo medio idóneo el requerimiento practicado por acto de conciliación [...].

2. *Conforme a esta doctrina, es válido el requerimiento de resolución hecho por acto de conciliación y en el que el vendedor se acogía a lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato [...]».*

STS de 26 de enero de 1987. RJ 1987, 355

Ponente: Excmo. Sr. D. Matías Malpica y González-Elipe

HECHOS.—Celebrado un contrato de compraventa de local de negocio entre dos particulares, el comprador no pagó 1.800.000 pesetas de los 5.500.000

pesetas en que se cifró el precio de la compraventa; dicho impago parcial estaba previsto en el contrato como causa resolutoria expresa, conviniéndose como indemnización por esta resolución la devolución de la mitad de las cantidades entregadas por el concepto de precio, como cláusula penal, ya que la cosa vendida fue entregada para su uso y disfrute al comprador.

La tesis del comprador era la de que el incumplidor del contrato fue el vendedor que había entregado el local con graves defectos en la construcción, solicitando la compensación de lo adeudado con el importe de la subsanación de esos defectos constructivos que habían sido sufragados por el comprador y cuyo pedimento lo hacía por vía reconvencional.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se declaró la resolución del contrato. El comprador recurrió en casación.

FD.º 3.º: «[A]un cuando no se cite expresamente en la demanda el artículo 1.504 del Código Civil para su aplicación, dicha norma viene forzosamente a colación, cuando como en el caso presente, nos encontramos con una compraventa de bienes inmuebles, en la que no se cumple por el comprador su obligación del pago del precio, pues como dice la jurisprudencia de esta Sala [...] los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil no se eluden entre sí, antes al contrario se complementan, constituyendo el segundo una secuela obligada del primero en la compraventa de inmuebles, sobre todo cuando el comprador ha manifestado su propósito decidido de resolver el contrato, como así lo efectuó en el acta de requerimiento [...], una vez transcurrido el plazo de quince días para que abonara el precio restante adeudado, pues caso de resultar incumplido tal requerimiento, se le notificaba que al amparo del artículo 1.124 del Código Civil optaba por la resolución contractual, lo que es suficiente a los fines previstos en el artículo 1.504 del Código Civil, cuya invocación se halla implícita en el ejercicio de la facultad resolutoria que se establece en el antes citado artículo 1.124, cuando de compraventa de bienes inmuebles se trata. [...]».

STS de 25 de junio de 1985. RJ 1985, 3314

Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime Santos Briz

HECHOS.—En el contrato de compraventa de local de negocio celebrado entre particulares se pactó que la falta de pago de tres mensualidades consecutivas de los intereses, así como el impago de una anualidad de amortización del precio principal facultaba a la vendedora a resolver el contrato, debiendo dar aviso si ejercitaba la vendedora esa facultad para que la compradora en el pla-

zo de quince días pudiese pagar, rehabilitándose el contrato si así lo hiciera. Ocurrido ese impago, la compradora fue requerida por acta notarial por haber transcurrido los plazos expresados, y mediante acto de conciliación en el que se tuvo por resuelto el contrato una vez transcurrido sin efecto el plazo de rehabilitación del contrato mencionado.

Tanto en Primera Instancia como en apelación se estimó la demanda de resolución del contrato interpuesta por la vendedora. La compradora recurrió en casación.

CDO. 12.º: «[L]os motivos decimoquinto y decimosexto, con idéntico amparo procesal, acusan respectivamente la infracción por interpretación errónea del artículo mil quinientos cuatro, en relación con el mil ciento veinticuatro del Código Civil, y la interpretación errónea del mil quinientos cuatro; motivos ambos que han de fracasar en cuanto son hechos probados el cumplimiento del contrato por la vendedora y su incumplimiento por la compradora, y en cuanto que a la demanda de resolución precedió, de conformidad con el contrato de trece de diciembre de mil novecientos setenta y siete, un primer requerimiento para rehabilitación del contrato en el plazo de quince días a partir de la intimación, y siendo infructuosa ésta, [no] siguió un requerimiento de pago, sino de resolución mediante acto de conciliación, habiéndose opuesto a ambos requerimientos la compradora recurrente, alegando como base de su oposición supuestas obligaciones de la vendedora que no han sido probadas; siendo, por consiguiente suficiente y eficaz a los efectos pretendidos del requerimiento de resolución, a lo que no obsta que le precediese un requerimiento de la compradora a la vendedora para que cumpliera aquellas supuestas obligaciones, que al no haber sido probadas no justifican la conducta de la recurrente, insistiendo en no pagar los plazos previamente pactados».

CDO. 13.º: «Que, por último, en el motivo decimoctavo se alega [...] la infracción por inaplicación del artículo séptimo, párrafo segundo, del Código Civil, con base en que según criterio del recurso, la actora actuó con abuso de derecho al solicitar la resolución contractual; conclusión inadmisibles, porque ninguno de los criterios doctrinales recogidos por esta Sala permiten sostener que la actora recurrida procedió con abuso de derecho en el supuesto discutido, ya que ni se probó en ella intención alguna de dañar, ni falta de un interés legítimo, ni procedió de mala fe o contra la función social del derecho ejercitado, cuyos límites normales fueron respetados, sino que únicamente se puso en marcha el mecanismo judicial con sus consecuencias ejecutivas para hacer valer una atribución que la actora estima corresponderle, concurriendo, por tanto, a su favor una “justa causa litigantis” que excluye todo abuso de derecho; [...]».

STS de 19 de junio de 1985. RJ 1985, 3300

Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime De Castro García

HECHOS.—Se trataba de un contrato de compraventa de vivienda celebrado entre particulares. Los compradores dejaron de pagar 754.197 pesetas, lo que motivó un requerimiento de resolución por parte de los vendedores, de acuerdo con la cláusula resolutoria pactada en el contrato.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se declaró la resolución y se aplicó la cláusula penal pactada asimismo en el contrato, moderada por la Audiencia.

CDO 1.º: «[S]egún constante doctrina jurisprudencial la resolución por incumplimiento del comprador en la compraventa de inmuebles con arreglo al artículo mil quinientos cuatro del Código Civil, modalidad singular de la facultad genérica regulada en el artículo 1.124 para toda clase de obligaciones bilaterales, descansa sobre el presupuesto del requerimiento preceptivamente exigido por aquella norma, además del elemento básico de la concurrencia de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento por parte del contratante contra quien la acción se ejercita, bien entendido que la actitud incumplidora sancionable con la resolución por hallarse informado de tal ánimo vulnerador de lo pactado viene en principio demostrada por el hecho mismo de la ineffectividad del precio contraviniendo la obligación asumida, de no mediar circunstancias singulares denotadoras de que al adquirente no le es reprochable la falta de prestación, que habrán de ser oportunamente alegadas y probadas [...]».

CDO 3.º: «[L]a compraventa con pacto de “lex commisorias” o condición resolutoria expresa no sólo es usual en el tráfico inmobiliario sino que es contemplado por el artículo mil quinientos cuatro del Código referido para señalar su alcance, por lo que toca al tercero, que al amparo —como los anteriores— del número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley Procesal, atribuye a la sentencia combatida violación del artículo siete del Código Civil, claro es que ni la Sala de instancia ha permitido el ejercicio antisocial o abusivo del derecho, sino su lícita utilización dentro de la normalidad de sus límites frente al comprador que no cumple su básica obligación, ni ha desconocido al mantener la resolución contractual las pautas de la buena fe, tanto en el sentido de límite intrínseco del ejercicio del derecho, como de conducta coherente con el vínculo que a las partes liga, según ese principio de la bona fides que a tenor del artículo mil doscientos cincuenta y ocho ha de acompañar a toda la actividad que los contratantes acometan de conformidad con lo pactado [...], directrices operantes en el campo de las obligaciones en cuya conculcación hipotética no pue-

de escudarse un comprador que con el desembolso de un millón setecientas noventa y siete mil cuatrocientas noventa y seis pesetas, según sus propias alegaciones de las que recobra quinientas mil, lleva en la ocupación del piso un tiempo no inferior a diez años».

STS de 18 de junio de 1985. RJ 1985, 3296

Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime Santos Briz

HECHOS.—Se trata de dos contratos de compraventa de vivienda celebrados entre dos sociedades, pactándose el pago del precio en diversos plazos. En la estipulación sexta de los contratos privados de venta se pactó que el impago de alguna de las cambiales reflejadas en los mismos facultaría al vendedor para dar por «rescindido» [*rectius*, resuelto] el contrato de pleno derecho, pudiendo retener en concepto de pena el cincuenta por ciento de las cantidades percibidas.

La compradora sólo satisfizo la entrega inicial y alguna de las cambiales emitidas según pacto, dejando impagadas las restantes, de modo que de un precio por cada contrato de 2.370.480 pesetas pagó 916.636 por cada uno, dejando impagado el resto; lo que motivó que, conforme a lo estipulado, la parte vendedora, por medio de sendas actas notariales, requiriese a la compradora de resolución plena de ambos contratos.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se declaró la resolución. La sociedad compradora recurrió en casación.

CDO. 2.º: «[E]n cuanto que la resolución pretendida [...] se apoya en el incumplimiento de la prestación que incumbe a una de las partes, ya sea total o parcial, y se halla regulada de una forma general en el artículo mil ciento veinticuatro del citado Cuerpo Legal sustantivo [CC] y específicamente para la compraventa de inmuebles en el artículo mil quinientos cuatro del mismo Código; preceptos aplicables al supuesto litigioso por haberse probado el incumplimiento de su prestación por el comprador, así como el requerimiento de resolución hecho al mismo por medio de acta notarial para cada uno de los dos contratos [...]».

STS de 10 de junio de 1985. RJ 1985, 3102

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Sánchez Jáuregui

HECHOS.—Se trataba de un contrato de compraventa de un piso entre particulares en el que se estipuló que si el pago final o cualquier otro no se

efectuaba en las fechas estipuladas, la posesión sería evacuada y todo el dinero pagado hasta la fecha por el comprador sería perdido por éste

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se declaró la resolución del contrato. Los compradores recurrieron en casación.

CDO. 2.º: «[S]i bien es cierto que esta Sala ha sancionado con reiteración [...] que los artículos mil ciento veinticuatro y mil quinientos cuatro del Código Civil se complementan, y en tal sentido es de aplicar la normativa contenida en el primero de dichos preceptos y la Jurisprudencia que la ha interpretado al supuesto de resolución del contrato de compraventa de inmuebles por falta de pago del precio a que el segundo se contrae, con lo que es obvio que aunque no pueda pretender el vendedor la resolución cuando con antelación ha incumplido las obligaciones que le incumbían con respecto al comprador, no lo es menos que este incumplimiento ha de patentizarse, no bastando su simple alegación [...]».

STS de 25 de mayo de 1984. RJ 1984, 2547

Ponente: Excmo. Sr. D. Cecilio Serena Velloso

HECHOS.—Se trataba de un contrato de compraventa celebrado entre un particular (parte vendedora) y una sociedad (parte compradora) cuyo objeto estaba constituido por una parcela. En el contrato constaba la siguiente cláusula: *«El retraso superior a los treinta días en el pago de cualquiera de los vencimientos que se señalan en el punto segundo facultará al vendedor para dar por resuelta esta compraventa. Antes de proceder a la resolución del contrato será preciso el previo requerimiento del vendedor a la parte compradora y otorgamiento de un plazo de treinta días para que esta última pueda regularizar su situación y mantener todos sus derechos. De darse la resolución del contrato la parte compradora perderá en concepto de cláusula penal e indemnización de daños y perjuicios el cincuenta por ciento de las cantidades entregadas, siempre que en la fecha de la resolución haya abonado más de la mitad del importe de la compra; de haber abonado menos de la mitad perderá la totalidad de las sumas entregadas».*

Ante la falta de pago del precio total, la parte vendedora requirió a la parte compradora comunicando la resolución del contrato para el caso de no satisfacerse en el plazo de treinta días las sumas que en aquella fecha le adeudaba y que no satisfizo.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se estimó la demanda de resolución interpuesta por la parte vendedora. La compradora interpuso recurso de casación.

CDO. 5.º: «[...] *en la conducta del comprador [...] luce aquella voluntad deliberadamente rebelde y precisa para el efecto resolutorio al haber de relacionarse el artículo mil quinientos cuatro con el mil ciento veinticuatro del cual es aquél una modalidad singular; manifestándose [tal voluntad] de ordinario entrañada en el dato mismo de la ineffectividad del precio, denotador de esa voluntad incumplidora; y, en cuanto a que el efecto resolutorio haya de seguirse de requerimiento judicial o notarial al efecto y a si en el caso se halla cumplido mediante la carta cursada notarialmente y la celebración del conciliatorio, debe recordarse la doctrina de esta Sala que:* A) *configura dicho requerimiento del artículo mil quinientos cuatro como una notificación al deudor, obstativa al pago y declarativa de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato y no un requerimiento o intimación para el pago del precio [...] exigiendo [...] que, en principio, la resolución sea pura y simple; B) lo cual, sin embargo, es compatible con la práctica usual, ora se emplee el acta notarial o bien se efectúe el requerimiento mediante acto de conciliación, de que al tiempo de manifestarse por el vendedor la voluntad resolutoria se ofrezca simultáneamente al comprador en deuda del precio y ya por última vez, la oportunidad de pagar [...] con la secuela [...] de que, efectuado el pago en los términos de la conminación, decaiga la pretensión resolutoria; dándose la contemplada posibilidad [...] porque no hay ninguna objeción jurídicamente atendible en nuestro Derecho que impida calificar el requerimiento “ex” artículo mil quinientos cuatro del Código Civil como un acto jurídico integrado, en su fin principal, por una declaración unilateral de voluntad, a la que la Ley anuda un efecto resolutorio contractual, condicionada, es decir, en la que la finalidad última que es el ejercicio de la resolución, se condicione (en su sentido técnico-jurídico) o se subordine al cumplimiento de un acto (el pago por el deudor comprador) y porque esa posibilidad de condicionar el requerimiento resolutorio tampoco choca contra ningún postulado, bien particular tocante a la licitud de las condiciones (artículo mil ciento dieciséis del Código Civil: imposibles, contrarias a las buenas costumbres o prohibidas por la Ley), bien general referido al ejercicio normal de los derechos o conforme a las exigencias de la buena fe (artículo séptimo del Código Civil) que en modo alguno pueden estimarse conculcados; C) finalmente, tampoco los pagos posteriores al requerimiento pueden conllevar los efectos que el motivo les atribuye, pues [...] el pago de cambia-*

les realizado después de llevarlo a cabo notarial y judicialmente el requerimiento resolutorio carece de esa eficacia y no puede revitalizar el contrato resuelto al no emanar de una actuación directa del vendedor, siendo una mera incidencia de la negociación de las letras, cuando, para producir vinculación por acto propio se requiere que emane éste de un comportamiento claramente revelador de una actividad intencional».

STS de 5 de mayo de 1983. RJ 1983, 2626

Ponente: Excmo. Sr. D. Mariano Martín-Granizo Fernández

HECHOS.—Se trataba de un contrato de compraventa de un piso celebrado entre particulares. En el citado contrato aparecía una cláusula según la cual el impago de cualquiera de los efectos en que se había aplazado el pago del precio sería motivo de rescisión [*rectius*, resolución], perdiendo los compradores las cantidades que hubieren dado, en concepto de indemnización de daños y perjuicios. Ante la falta de abono de la última cambial, de 250.000 pesetas, se notificó notarialmente a los compradores la resolución del contrato en cuestión, que se ratificó en el acto de conciliación celebrado posteriormente.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación, se declaró la resolución del contrato de compraventa. La parte compradora, que invocaba la excepción de contrato incumplido, recurrió en casación.

CDO. 3.º: «[A]un cuando esta Sala viene relacionando ambos preceptos [arts. 1124 y 1504 CC], tiene sin embargo declarado que el art. 1504 constituye una especialidad del supuesto que contempla el 1124 del mismo Cuerpo legal, a cuyo tenor la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas [...] Que el requerimiento a que alude el citado art. 1504 de[l] indicado Texto legal [...] no es en realidad otra cosa que la forma de manifestar fehacientemente el vendedor su voluntad resolutoria del contrato por impago del precio, al objeto de que el comprador quede enterado de ello; [...] partiendo de la conexión entre los citados preceptos del C. Civ., la obligación que tiene el comprador de satisfacer el precio de la cosa vendida es tan esencial en la figura de la compraventa, que una vez recibida aquélla no existe otra posibilidad jurídica de suspender el pago que la contemplada en el art. 1502 de[l] indicado Cuerpo legal, supuesto éste que no es el aquí contemplado; [...]».

STS de 8 de noviembre de 1982. RJ 1982, 6533**Ponente: Excmo. Sr. D. Cecilio Serena Velloso**

HECHOS.—En un contrato de compraventa celebrado entre particulares, cuyo objeto estaba constituido por un bajo comercial, se incluyó una cláusula del siguiente tenor: *«El impago de cualquiera de los efectos de cambio, que como pago se entregan, o de cualquiera de los gastos que el comprador se obliga a pagar, dará lugar a la resolución automática del contrato, una vez que el vendedor requiera por escrito al comprador de ello, con pérdida del 50% de la cantidad que hubiese pagado, por parte del comprador, que como sanción penal se estipula y libremente se acepta».*

La parte compradora pagó únicamente 202.000 ptas. del precio de 915.000 convenido.

Los vendedores, mediante acta notarial y acto de conciliación, requirieron al comprador para que, como consecuencia del incumplimiento de la obligación de pago del precio pactado asumida en el contrato de compraventa, diera por resuelto el mismo de conformidad con la cláusula arriba reproducida y con las consecuencias en ella establecidas, debiendo desalojar el local en el plazo de un mes, entregando las llaves, en cuyo momento se le reintegraría el 50% de las cantidades abonadas.

En Primera Instancia se desestimó la demanda de resolución interpuesta por la parte vendedora; en Apelación se revocó dicha sentencia. La oposición a la demanda se basaba por el comprador en la existencia de defectos constructivos. El comprador recurrió en casación.

CDO. 5.º: *«[...] esta Sala, en gran número de sentencias dictadas en torno al art. 1504 del C. Civ., lo ha relacionado con el 1124 viendo en aquél una particular aplicación de este último al contrato de compraventa, razón por la cual es presupuesto inexcusable para el ejercicio de la acción resolutoria haber el vendedor cumplido puntualmente las obligaciones a su cargo, y así no es estimable la misma en tesis de incumplimiento mutuo o recíproco de ambas partes, las obligaciones a cargo del comprador y principalmente la de pagar el precio al vendedor, correlativa a la de la entrega de la cosa que es la típica del vendedor, y ambas caracterizadoras del contrato de compraventa, es tal que no admite, una vez recibida la cosa y conforme al carácter bilateral de este contrato, otra ni más posibilidad jurídica de suspender el pago del precio, que la contemplada por el art. 1502 (obediendo al mismo espíritu que el 1467, con el que tiene íntima relación) para cuando fuese perturbado el comprador en la posesión o dominio de la cosa adquirida o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindi-*

catoria o hipotecaria y hasta tanto el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o cuando se haya estipulado que, no obstante cualquier contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago, quedando el comprador fuera de esos supuestos a pagar el precio, aunque a salvo, verificado ya el pago, todas las acciones que pudieran corresponderle conforme a la normativa general de las obligaciones o al régimen de la compraventa, así [como] las de saneamiento en caso de evicción o por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida; sin que, pues, se encuentre facultado para suspender el pago del precio en situaciones como la contemplada en el presente litigio».

STS de 30 de octubre de 1981. RJ 1981, 4007

Ponente: Excmo. Sr. D. José Beltrán de Heredia y Castaño

HECHOS.—El presente litigio es el resultado de la acumulación de la demanda de resolución interpuesta por el vendedor frente a los compradores y de la demanda de estos últimos frente a aquél solicitando el cumplimiento del contrato.

Se trataba de un contrato de compraventa de finca rústica celebrado entre particulares. En el contrato se estableció que el incumplimiento por parte de los compradores de sus obligaciones, daría lugar a la resolución del contrato, volviendo al vendedor el pleno dominio y posesión de la finca, con todas las mejoras introducidas en ella, resolución que se notificaría según lo establecido en el artículo 1504 CC, con pérdida por parte de los compradores de todas las cantidades que hubieran entregado, como cláusula penal indemnizatoria, con arreglo a lo determinado en el artículo 1152 y con total independencia de la obligación de dichos compradores de pagar un interés del 10% anual sobre el precio total, a partir de la fecha del contrato *«en concepto de pérdida de la explotación de la finca objeto del mismo»*.

Los compradores atendieron la primera cambial de 300.000 pesetas en su fecha de 20 septiembre 1973, como también lo hicieron, aunque después de su vencimiento y sólo en parte (pues de las 390.000 a que ascendía, dejaron de abonar 50.000) de la correspondiente a 1974, dejando totalmente de satisfacer la de 1975 (que ascendía a 570.000 ptas.), momento en que el vendedor celebró acto de conciliación, al que no comparecieron los compradores pese a estar citados en forma, requiriendo al pago y, notificando su voluntad de dar por resuelto el contrato y el cumplimiento de la referida cláusula. Con apoyo en lo anterior, el vendedor interpuso demanda solicitando la resolución del contrato.

Los compradores requirieron más tarde al vendedor para que aceptase el pago de las letras vencidas en 1975, junto con el resto de la anterior y además para que presentase al cobro la letra vencida el 20 septiembre del mismo año 1976 (que ascendía a 750.000 pesetas); y ante la actitud negativa del referido vendedor, celebraron acto de conciliación el 21 octubre también de 1976 sin avenencia, e igual ofrecimiento de pago de lo debido, con apoyo en todo lo cual formularon a su vez demanda pidiendo el cumplimiento del primitivo contrato.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se declaró la resolución del contrato. Los compradores recurrieron en casación.

CDO. 3.º: «[S] i bien es cierto que el art. 1124 del Código tiene un carácter genérico que complementa el específico del 1504, al señalar el funcionamiento de la facultad resolutoria tácita en las obligaciones bilaterales con prestaciones recíprocas, no es menos cierto que el segundo es privativo de la “venta de bienes inmuebles” que es el supuesto que aquí se contempla, habiendo sido incluso recogido expresamente en la cláusula cuarta del contrato discutido y entonces, no es que inexorablemente se resuelva la compraventa al expirar el término pactado sin que el comprador haya pagado –como parecer dar a entender el hoy recurrente– sino que dicho comprador puede hacerlo después, pero siempre que lo haga antes de ser requerido judicial o notarialmente para ello; naturalmente que también aquí es de aplicar la necesidad de que medie una “voluntad deliberadamente rebelde” al cumplimiento, que la doctrina jurisprudencial precisó en relación con el 1124, aunque con validez para el 1504, voluntad que el Juzgador de primera instancia declaró existente en este caso, de acuerdo con el resultado probatorio, siendo índice de que no hubo ningún impedimento obstativo que justificase el impago, ya que los plazos pasaron, se protestaron las letras de cambio y se efectuó el requerimiento en el acto de conciliación de 21 abril 1976 al que, como se expuso, los compradores no comparecieron a pesar de ser citados en forma; y es sólo a partir de ese momento, cuando intentan demostrar su deseo de cumplir, con el requerimiento notarial y el acto de conciliación de 4 y 21 octubre respectivamente, de 1976, es decir extemporáneamente, sin que fuese factible la concesión de un nuevo plazo que permite el art. 1124, porque tratándose de bienes inmuebles –forzoso es insistir en ello– el 1504 lo prohíbe, al decir en su último inciso que “hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término”; precepto terminante, que no puede quedar sin efecto por consideraciones de otra índole, relativas especialmente, al rigor de la condición cuarta del contrato de 1972, respecto de la cláusula penal, del interés del 10 por 100 anual del precio total y de la devolución de la finca con las mejoras introducidas; puntos, todos ellos, que constan entre lo libremente convenido [...]».

STS de 10 de abril de 1981. RJ 1981, 1531

Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime Santos Briz

HECHOS.—En el contrato de compraventa de un piso, celebrado entre una inmobiliaria (vendedora) y un particular (comprador) se estipuló expresamente que *«el incumplimiento por el comprador de cualquiera de las obligaciones asumidas producirá de pleno derecho la resolución del contrato, quedando en poder del vendedor todas las cantidades que hasta entonces hubiera satisfecho el comprador, así como las mejoras introducidas en la finca»*.

El comprador dejó de pagar en los plazos convenidos el importe de las letras aceptadas desde el 5 septiembre 1974, por lo que el vendedor formuló acto de conciliación, requiriéndole para que en el plazo de tres días abonase la cantidad pendiente a los fines del artículo 1504 CC y apercibiéndole que de no llevarlo a efecto dentro de dicho plazo quedaría resuelto el contrato; y, al no pagar el requerido, la vendedora formuló demanda solicitando la resolución del contrato, que fue estimada sustancialmente en ambas instancias.

Durante la sustanciación del recurso de apelación el comprador satisfizo el importe de dos letras de cambio de las aceptadas para el pago del precio, por importe de 6.000 pesetas cada una de ellas.

El comprador recurrió en casación.

CDO. 2.º: *«[...] no permit[e] el art. 1504 del C. Civ. conceder nuevo término para pagar al comprador, ni [se] permit[e] que mediante el pago de suma muy inferior a la cantidad realmente debida en el momento de hacerlo pueda quedar excluida la resolución del contrato, contraviniendo el texto del citado precepto legal que se refiere al pago total del precio a la sazón vencido, según lo pactado, o del resto aún no satisfecho del mismo y exigible; por tanto, el supuesto pago parcial queda ineficaz, no sólo por no acreditarse que lo aceptase el vendedor sino porque no se ajusta a las disposiciones que regulan el pago (art. 1157 del C. Civ.), al no haberse realizado oportunamente y, completamente la prestación en que la obligación consistía al hacerlo, como requisito ineludible para producir la liberación del deudor»*.

CDO. 3.º: *«[...] el requerimiento de que habla el precepto legal expresado [art. 1504 CC] no se refiere al pago del precio convenido, sino a que se allane el comprador a resolver la obligación y a no poner obstáculo a este modo de extinción, requisito cumplido con el acto de conciliación [...]»*.

STS de 8 de abril de 1980. RJ 1980, 1368**Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime De Castro García**

HECHOS.—El contrato que dio origen al presente litigio era un contrato de compraventa de piso celebrado entre una sociedad (vendedora) y un particular (comprador), en el que se contemplaba un pacto resolutorio por falta de pago del precio aplazado.

Se pactó que el precio aplazado se haría efectivo mediante ingresos que durante 30 meses consecutivos habría de realizar la adquirente en una cuenta de ahorro vivienda abierta en una entidad bancaria de la que la compradora se obligó a solicitar posteriormente un préstamo a fin de poder llevar a cabo en igual cantidad el pago parcial que completaría la total cifra fijada como precio. La compradora autorizó expresamente a la entidad para abonar a la vendedora el importe del préstamo así como el total fondo de ahorro constituido mediante los ingresos parciales. Solicitado por la compradora y concedido por la entidad bancaria el préstamo hipotecario aludido, la operación no se ultimó debido a la negativa de la compradora: en concreto, objetó que lo abonado en la cuenta de ahorro-vivienda por concepto de intereses le pertenecían a ella como titular del depósito dinerario, y por lo tanto la cantidad correspondiente debería serle reintegrada o en otro caso deducida del total a satisfacer. Dichas pretensiones fueron rechazadas por la vendedora que ofreció reducir el crédito en una suma igual a la mitad de lo anotado, por razón de intereses en la cuenta. La compradora desatendió las reclamaciones de pago de las 252.000 pesetas restantes hechas por la vendedora, tanto la efectuada mediante acto conciliatorio, como la practicada a través del requerimiento notarial.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se declaró la resolución del contrato, moderando la Audiencia Provincial la pena. La compradora recurrió en casación.

CDO. 4.º: «[alega la recurrente] que la Sala sentenciadora aplicó extensivamente el pacto resolutorio previsto en la cláusula 6.ª, incluyendo en sus consecuencias el evento de que no fuese concertado el préstamo hipotecario por el último sumando de las 252.000 ptas., cuando es así que los términos del contrato patentizan que la estipulada resolución se contrae al “aplazamiento de pago a que se refiere el ap. b) de la estipulación 4.ª”; motivo que es también desestimable, pues [...] no se oculta que a la misma conclusión obtenida por el Tribunal “a quo” se llegaría con fundamento en el art. 1124 de ese Cuerpo legal, norma que en su doble contenido de resolución del vínculo bilateral y de

resarcimiento ha sido precisamente la invocada por la actora para basar sus pedimentos de la demanda (fundamentos de derecho 3.º y 4.º), lo que excluye toda posibilidad casacional ya que habría de ser mantenida la sentencia por fundamentos que no difieren esencialmente de los utilizados por la Sala, quien por cierto no deja de hacer mención de tal norma “aplicable de manera general a todos los contratos en virtud de la existencia de la llamada condición resolutoria tácita” (considerando 1.º)».

CDO. 6.º: «[A]quellos preceptos [arts. 1124 y 1504 CC] lejos de pugnar entre sí se complementan en el sentido de que la regla general para toda clase de obligaciones recíprocas establecida en el primero, se aplica de modo concreto en el segundo cuando se trata de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, y si bien el derecho potestativo de pedir la resolución contractual requiere en ambos casos la concurrencia de una voluntad rebelde en la parte incumplidora, la determinación de la existencia de este “animus” corresponde al Tribunal de instancia [...]».

STS de 5 de noviembre de 1979. RJ 1979, 3823

Ponente: Excmo. Sr. D. Jaime De Castro García

HECHOS.—Celebrado un contrato de compraventa de finca entre particulares con precio aplazado y con cláusula resolutoria expresa, cuyo tenor no se reproduce en la sentencia consultada, los compradores desatendieron dos letras de cambio por importe de 400.000 pesetas cada una. El vendedor realizó un requerimiento: a partir de la relación de los hechos de la sentencia no es posible determinar si fue de pago o reslutorio.

En Primera Instancia se desestimó la demanda de resolución interpuesta por el vendedor, sentencia que fue revocada en Apelación. El comprador recurrió en casación.

CDO. 1.º: «[S]i bien la jurisprudencia ha precisado que el ejercicio del pacto comisorio por parte del vendedor se halla subordinado al requisito de la existencia de una conducta culposa, por negligencia de cualquier grado, y consiguiente responsabilidad del contratante a quien se imputa la infracción de lo pactado [...], la reprochabilidad al deudor y el propio incumplimiento habrán de tenerse por acreditadas en razón del hecho mismo de haber desatendido la obligación de satisfacer el precio en el tiempo fijado en el contrato en tanto no pruebe el incumplidor su fundado propósito de hacerlo efectivo, que mal podrá tener realidad cuando ni si-

quiera se intentó hacer el pago después del requerimiento solemne, lo que autoriza manifiestamente la procedencia del derecho potestativo actuado por el vendedor para resolver el contrato como garantía convenida de tal aplazamiento, [...]».

STS de 3 de marzo de 1967. RJ 1967, 1242

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio de Vicente Tutor y Guelbenzu

HECHOS.—En la estipulación octava de un contrato de compraventa de finca urbana celebrado entre dos compañías mercantiles se establecía que el vendedor, en caso de impago por el comprador de cualquiera de los plazos convenidos, haría suya la cantidad de 190.000 pesetas que recibió. Constituye ésta una cláusula penal y, aunque no se dice expresamente, es razonable entender que dicha estipulación contenía también un pacto resolutorio por falta de pago del precio. Por ello he incluido esta sentencia en este grupo.

La compradora dejó de pagar la parte de precio aplazado a su vencimiento y fue requerida de resolución del contrato por la vendedora, tanto por conducto notarial como judicialmente. La compradora no abonó el descubierto hasta mucho después: en concreto, al consignar cuando contestó a la demanda.

Tanto en Primera Instancia como en Apelación se desestimó la demanda de resolución. La vendedora recurrió en casación.

CDO. 1.º: *«Que la implícita facultad de resolución de todas las obligaciones recíprocas para el caso de que uno de los obligados incumpliese lo que le incumbe, que consagra con carácter general el art. 1124 del C. Civ., autoriza a los Tribunales a señalar nuevo plazo de cumplimiento cuando concurren causas justificadas para ello, en cuyo desarrollo la jurisprudencia ha declarado que se precisa para llegar a la resolución no el mero incumplimiento sino la concurrencia de circunstancias acreditativas de una contumacia, de una voluntad rebelde y declarada de faltar a los deberes libremente contraídos por el incumplidor; pero ese principio de carácter general cede y desaparece en la venta de bienes inmuebles ante el precepto terminante y específico del art. 1504 en cuya virtud de una forma clara e insoslayable establece que, háyase o no convenido pacto comisorio, el comprador a precio aplazado podrá pagar aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial, añadiendo el precepto que después del requerimiento el juez no podrá concederle nuevo término, de donde se desprende que ante la redacción dada a la norma, es más benévola*

en principio que la del 1124, pues autoriza a pagar después de vencido el término aunque concurra el pacto comisorio, sin duda por la seguridad en el cobro del precio ante la permanencia del inmueble, hasta el requerimiento en forma, pero un vez practicado éste resulta de mayor severidad y determina la resolución sin admitir aquella apreciación de causas justificadas de incumplimiento y prohibiendo en forma expresa y absoluta la concesión de nuevo término para cumplir la obligación».

STS de 8 de mayo de 1965. RJ 1965, 2519

Ponente: Excmo. Sr. D. José Beltrán de Heredia y Castaño

HECHOS.—En un contrato de compraventa de finca rústica celebrado entre particulares se contenía una cláusula en la que se contemplaba expresamente la facultad resolutoria de la vendedora para el caso de que el comprador no hubiera satisfecho la totalidad del precio en el tiempo convenido.

Llegado el término pactado, el comprador no satisfizo el precio y la vendedora requirió de resolución al comprador, quien se opuso alegando que la vendedora no había cumplido sus obligaciones.

En Primera Instancia se declaró la resolución; la Audiencia Provincial revocó dicha sentencia. La vendedora interpuso recurso de casación.

CDO. 4.º de la primera sentencia: «[...] *la estipulación 7.º [en la que se contenía la cláusula resolutoria expresa] [...] no aparece sin embargo formulada en este caso, como una verdadera condición resolutoria en sentido técnico, ya que lo que la mentada cláusula dice no es que el contrato quede automáticamente resuelto si el día determinado en el pacto no se efectúa el pago de lo debido, sino que entonces nace el derecho de la vendedora a pedir aquella resolución, con lo que no se hace otra cosa sino declarar de modo explícito la facultad resolutoria consagrada en el citado art. 1124 del código cuyas reglas, tanto legales como interpretativas deberán ser tenidas en cuenta y especialmente las relativas a la exigencia para aquel que reclama la resolución, de encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus propias obligaciones [...]*».

CDO. 2.º de la segunda sentencia: «[...] *la vendedora está perfectamente legitimada para el ejercicio de la facultad resolutoria que con carácter general establece el art. 1124 para los contratos bilaterales con prestaciones recíprocas, cuando el otro contratante no cumple lo que le incumbe y que en este caso se especificó concretamente en la cláusula del pacto referido*

de 1961, sin que pueda encontrarse un obstáculo para dicho ejercicio en la circunstancia de que no hubiera terminado de cancelar la hipoteca que pesaba sobre parte de la finca [...]».

STS de 19 de mayo de 1958. RJ 1958, 2483

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Marín Cabanillas Prosper

HECHOS.—En un contrato de compraventa celebrado entre particulares, cuyo objeto estaba constituido por la mitad indivisa de una labranza, se aplazó el pago de parte del precio y se estipuló expresamente que si el día pactado no se abonaba la parte aplazada el contrato quedaría resuelto de pleno derecho, perdiendo el comprador las cantidades abonadas a cuenta del precio.

En Primera Instancia se declaró resuelto el contrato; en Apelación se declaró condicionalmente resuelto el contrato si el comprador, en el plazo de 3 meses no satisfacía la totalidad del precio aplazado y, para el supuesto de que no lo hiciera, pronunciaba la resolución.

Tanto vendedor como comprador recurrieron en casación. El TS no dio lugar a ninguno de los recursos. Según el Alto Tribunal, a la vista de algunas circunstancias de hecho, no quedó clara la terminante voluntad de resolver del vendedor.

CDO. 3.º: «[...] la Sala sentenciadora [...] sin desconocer la especialidad del supuesto prevista en el artículo 1504 del Código Civil, de aplicación singular en la compraventa de inmuebles, frente al caso general de resolución de obligaciones recíprocas, que contempla el 1124 del propio Código, se cuida de marcar el contraste entre la terminante, explícita y persistente voluntad resolutoria, que aquel artículo presupone, y ciertos hechos que, sin implicar desistimiento de su empeño, ponen en entredicho, si es que no excluye su decidida voluntad de resolver [...]».

CDO. 4.º: «[...] hay que conjugar tal precepto [art. 1504 CC], referente al pacto resolutorio, con los que a la cláusula penal yuxtapuesta a dicho pacto se refieren; y ello lleva a la conclusión de que es, en definitiva, el artículo 1154 de dicho Código el que ha de determinar [...] la resolución pertinente».

ANEXO III

SSTS sobre la integración del artículo 1504 CC con el artículo 1124 CC en las que había cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado y no se declara la resolución

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
13.02.2009	1489	José Almagro Nosete.
07.03.2008	2939	Vicente L. Montés Penadés.
26.11.2007	28 (2008)	José Almagro Nosete.
18.05.2000	3991	Jesús Corbal Fernández.
26.11.1999	8436	José Ramón Vázquez Sandes.
15.11.1999	8217	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez.
04.10.1996	7036	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa.
31.01.1994	639	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
02.06.1992	4983	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa.
02.07.1991	5317	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa.
15.02.1991	1442	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
21.07.1990	6124	Pedro González Poveda.
22.05.1990	3828	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
30.03.1990	1740	Jaime Santos Briz.
15.11.1989	7885	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez.
21.03.1989	2188	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.
29.02.1988	1310	José Luis Albácar López.
07.07.1987	5181	Ramón López Vilas.
05.11.1985	5512	Cecilio Serena Velloso.
02.02.1984	571	Antonio Fernández Rodríguez.

■ CLÁUSULA RESOLUTORIA Y CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO

Fecha	Aranzadi	Magistrado Ponente
07.03.1983	1426	José Beltrán de Heredia y Castaño.
10.11.1982	6536	Rafael Casares Córdoba.
15.04.1982	1952	José Beltrán de Heredia y Castaño.
15.04.1981	1655	Rafael Casares Córdoba.
30.03.1981	1137	Cecilio Serena Velloso.
21.03.1980	1131	Jaime De Castro.
26.01.1980	167	Carlos de la Vega Benayas.
31.10.1968	4925	Julio Calvillo Martínez.
24.06.1968	3279	José Beltrán de Heredia y Castaño.
16.10.1961	3304	Manuel Taboada Roca.
30.12.1955	241 (1956)	Saturnino López Peces.
01.05.1946	558	—
09.11.1944	1183	—

BIBLIOGRAFÍA

- ALFARO ÁGUILA-REAL, J., «Artículo 1», *Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*, dir.: Aurelio Menéndez Menéndez y Luis Díez-Picazo y Ponce de León; coord.: Jesús ALFARO ÁGUILA-REAL, Madrid 2002, pp. 97 a 141. [Cit.: ALFARO ÁGUILA-REAL, *Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*, 2002].
- *Las condiciones generales de la contratación*, Madrid, 1991. [Cit.: ALFARO ÁGUILA-REAL, 1991].
- ALBALADEJO, M., *Derecho Civil, II. Derecho de obligaciones*, Madrid, 2004. [Cit.: ALBALADEJO, 2004].
- ÁLVAREZ DE OLALLA, P., «Disposición adicional 1.ª Seis. Disp. adic. 1.ª I 2.ª LGDCU», *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, coord.: Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Elcano, 1999, pp. 849 a 888. [Cit.: ÁLVAREZ DE OLALLA, *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, 1999].
- ÁLVAREZ VIGARAY, R., *La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento*, Granada, 2009. [Cit.: ÁLVAREZ VIGARAY, 2009].
- ARANGIO RUIZ, V., *La compravendita in Diritto Romano, V. II*, Napoli, 1954. [Cit.: ARANGIO RUIZ, 1954].
- ATAZ LÓPEZ, J., «Artículo 1504», *Comentarios al Código Civil*, T. VIII, dir. Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Valencia, 2013, pp. 10646 a 10656. [Cit.: ATAZ LÓPEZ, 2013].
- «Compraventa de inmueble. Cláusula penal con función sustitutiva de la indemnización. Modificación de la pena por los Tribunales. Pacto resolutorio expreso con retención por el vendedor de las cantidades pagadas a cuenta. Efectos de la resolución», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 19, 1989, pp. 191 a 204. [Cit.: ATAZ LÓPEZ, CCJC, 1989].
- BALERIOLA LUCAS, G., «De nuevo, sobre la resolución de la compraventa de inmuebles», *Revista de Derecho Notarial*, núm. 128, abril-junio 1985, pp. 269 a 363. [Cit.: BALERIOLA LUCAS, RDN, 1985].

- BASOZABAL ARRUE, X., *Estructura básica del préstamo de dinero (sinalagma, interés, usura)*, Valencia, 2004. [Cit.: BASOZABAL ARRUE, 2004].
- BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J., «Prólogo» al libro *La condición resolutoria. Medio de garantía en las ventas inmobiliarias a plazos*, Madrid, 1997, pp. 23 a 29. [Cit.: BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, 1997].
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., «Disposición adicional primera. Tres. Art. 10 bis.1 LGDCU», *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, coord.: Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Elcano, 1999, pp. 753 a 769. [Cit.: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, «Disposición adicional primera. Tres. Art. 10 bis.1 LGDCU», *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, 1999].
- «Artículo 8. Nulidad», *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, coord.: Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Elcano, 1999, pp. 259 a 270. [Cit.: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, «Artículo 8. Nulidad», *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, 1999].
- «Comentario a la STS de 2 de febrero de 1984», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 1984, pp. 1303 a 1314. [Cit.: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, CCJC, 1984].
- BORRICAND, J., «La clause résolutoire expresse dans les contrats», *Revue Trimestrelle de Droit Civil*, 1957, pp. 433 a 470. [Cit.: BORRICAND, RTDC, 1957].
- BUSTO LAGO, J. M., «Comentario a la Sentencia de 6 de septiembre de 2010 (RJ 2010, 6953)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 87, 2011, pp. 1433 a 1449. [Cit.: BUSTO LAGO, CCJC, 2011].
- «Acción de resolución de compraventa inmobiliaria fundada en el incumplimiento del plazo de entrega y en la negativa de la entidad acreedora del préstamo con garantía hipotecaria de permitir la subrogación del comprador. Aplicación de la regla “rebus sic stantibus”, frustración de las expectativas del comprador. Sentencia 26 abril 2013 (RJ 2013, 3268)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 93, 2013, pp. 579 a 595. [Cit.: BUSTO LAGO, CCJC, 2013].
- CALATAYUD, M., «Consideraciones sobre el impago del precio en la compraventa», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 569, 1985, pp. 1499 a 1540. [Cit.: CALATAYUD, RCDI, 1985].
- CÁMARA LAPUENTE, S., «Artículo 87 TRLGDCU», *Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, dir.: Sergio CÁMARA LAPUENTE, ed. Colex, Madrid, 2011, pp. 871 a 900 [Cit.: CÁMARA LAPUENTE, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, 2011].
- CAÑIZARES LASO, A., «Efectos del incumplimiento de las obligaciones contractuales por el comprador en el contrato de compraventa. Mecanismos de protección del comprador. Especial referencia al art. 1504 CC y a la moratoria del pago de los RD 1975/2008 y 97/2009», *El Derecho Privado en contextos de crisis. Mecanismos de protección del patrimonio familiar*, dir.: Juan Miguel CARRERAS MARA-

- ÑA, Colección Cuadernos de Derecho Judicial, I-2009, pp. 421 a 461. [Cit.: CAÑIZARES LASO, CDJ, 2009].
- CARRASCO, A., «Resolución e indemnización de daños», *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, coord.: Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA y Carmen Leonor GARCÍA PÉREZ, Navarra, 2015, pp. 532 a 542. [Cit.: CARRASCO, *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, 2015].
- *Derecho de Contratos*, Navarra, 2010. [Cit.: CARRASCO, 2010].
- «Invalidez e ineficacia en los contratos con consumidores», *Las nulidades de los contratos: un sistema en evolución*, coord.: Jesús DELGADO ECHEVERRÍA, ed. Thomson Aranzadi, Cizur Menor, 2007, pp. 163 a 192. [Cit.: CARRASCO, *Las nulidades de los contratos: un sistema en evolución*, 2007].
- CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho civil español, común y foral. T. IV. Derecho de obligaciones, Las particulares relaciones obligatorias*. 15.^a edición revisada y puesta al día por José FERRANDIS VILELLA, Madrid, 1993. [Cit.: CASTÁN TOBEÑAS, 1993].
- CLAVERÍA GOSÁLVEZ, L. H., «Comentario a la STS de 23 de octubre de 1984. Interpretación de contrato. Cesión de contrato y cesión de crédito. Resolución de venta de bienes inmuebles por incumplimiento del comprador», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 6, 1984, pp. 207 y ss. [Cit.: CLAVERÍA GOSÁLVEZ, CCJC, 1984].
- «Comentario a la STS de 7 de febrero de 1983. Resolución por incumplimiento, buena fe, error de hecho en la apreciación de la prueba; incongruencia», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 1, 1983, pp. 185 y ss. [Cit.: CLAVERÍA GOSÁLVEZ, CCJC, 1983].
- CLEMENTE MEORO, M., «El retraso y la resolución en la compraventa de inmuebles», *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, coord.: Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA y Carmen Leonor GARCÍA PÉREZ, Navarra, 2015, pp. 319 a 337. [Cit.: CLEMENTE MEORO, *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, 2015].
- *La obligación de pago del precio en la compraventa de inmuebles. Especial consideración a la resolución por impago del precio y a la declaración de concurso del comprador*, Barcelona, 2009. [Cit.: CLEMENTE MEORO, 2009].
- *La facultad de resolver los contratos por incumplimiento*, Valencia, 1998. [Cit.: CLEMENTE MEORO, 1998].
- DE BUEN, N., «Notas» a *Curso elemental de Derecho civil, T. III, Teoría general de las obligaciones*, A. COLIN, Barcelona, 1924. [Cit.: DE BUEN, 1924].
- DE CASTRO Y BRAVO, F., «Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes», *Anuario de Derecho Civil*, 1961, fascículo II, pp. 295 a 341. [Cit.: DE CASTRO Y BRAVO, ADC, 1961].
- DE TORRES PEREA, J. M., «Cláusulas abusivas en la contratación de préstamo con garantía hipotecaria para la financiación de compra de vivienda», *Cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria*, coord.: Ana CAÑIZARES LASO, Madrid, 2006, pp. 233 a 265. [Cit.: DE TORRES PEREA, *Cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria*, 2006].

- DÍAZ MORENO, A., «El artículo 1504 del Código Civil. Resolución unilateral y privada del contrato. Comentario a la Sentencia del TS de 29 abril 1998 (RJ 1998, 3269)», *Revista de Derecho Privado*, 1999, núm. 2, pp. 155 a 160. [Cit.: DÍAZ MORENO, RdP, 1999].
- DÍAZ ROMERO, G., «La condición resolutoria expresa y el Registro de la Propiedad», *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, coord.: Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA y Carmen Leonor GARCÍA PÉREZ, Navarra, 2015, pp. 119 a 139. [Cit.: DÍAZ ROMERO, *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, 2015].
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial IV. Las particulares relaciones obligatorias*, Navarra, 2010 (reimpresión 2011). [Cit.: DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, 2011].
- *Los incumplimientos resolutorios*, Navarra, 2005. [Cit.: DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, 2005].
- «El retardo, la mora y la resolución de los contratos sinalagmáticos», *Anuario de Derecho Civil*, 1969, fascículo II, pp. 382 a 404. [Cit.: DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, ADC, 1969].
- FENOY PICÓN, N., «La Nachfrist, el término esencial y la negativa del deudor a cumplir, y la resolución por incumplimiento, en el Texto Refundido de Consumidores, en la Propuesta para la Modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos del Código Civil, en el Anteproyecto de Código Mercantil y en el Proyecto de Ley de Libro Sexto del Código civil de Cataluña», *Anuario de Derecho Civil*, 2015, fascículo III (en prensa; amablemente proporcionado por la autora). [Cit.: FENOY PICÓN, ADC, 2015].
- «La Modernización del régimen del incumplimiento del contrato: propuestas de la Comisión General de Codificación. Parte Segunda: los remedios por incumplimiento», *Anuario de Derecho Civil*, 2011, fasc. IV, pp. 1481 a 1684. [Cit.: FENOY PICÓN, ADC, 2011].
- «Comentario a la STS de 10 de julio de 2003. Ejercicio extrajudicial de la facultad resolutoria del art. 1124 CC; incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador; inexistencia de vicios ocultos; incumplimiento resolutorio; incumplimiento esencial», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 68, 2005, pp. 509 a 555. [Cit.: FENOY PICÓN, CCJC, 2005].
- *Falta de conformidad e incumplimiento en la compraventa. Evolución del ordenamiento español*, Madrid, 1996. [Cit.: FENOY PICÓN, 1996].
- GARCÍA AMIGO, M., *Teoría general de obligaciones y contratos*, 1995. [Cit.: GARCÍA AMIGO, 1995].
- GARCÍA CANTERO, G., «Artículo 1504 CC», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. XIX, dir.: Manuel ALBALADEJO y Silvia DÍAZ ALABART, 2.ª ed., Madrid, 1991, pp. 456 a 471. [Cit.: GARCÍA CANTERO, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, T. XIX, 1991].

- GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho inmobiliario registral o hipotecario, T. II. El concepto de tercero. Inoponibilidad, Fe pública. Prioridad*, Navarra, 1993. [Cit.: GARCÍA GARCÍA, 1993].
- GARCÍA GOYENA, F., «Artículo 1433», *Concordancias, motivos y comentarios del código civil español*, Madrid, 1852, pp. 412 y 413. [Cit.: GARCÍA GOYENA, Concordancias, motivos y comentarios del código civil español, 1852].
- GETE ALONSO Y CALERA, M.^a del C., «Artículo 8.º Nulidad», *Condiciones Generales de la Contratación y cláusulas abusivas*, dir.: Ubaldo NIETO CAROL, Valladolid, 2000, pp. 80 a 87. [Cit.: GETE ALONSO Y CALERA, *Condiciones Generales de la Contratación y cláusulas abusivas*, 2000].
- GONZÁLEZ CARRASCO, M.^a del C., «La constitución en mora y la resolución por incumplimiento contractual», *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, coord.: Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA y Carmen Leonor GARCÍA PÉREZ, Navarra, 2015, pp. 291 a 317. [Cit.: GONZÁLEZ CARRASCO, *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, 2015].
- GONZÁLEZ PACANOWSKA, I., «Artículo 1124 CC», *Comentarios al Código Civil, T. VI*, dir. Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Valencia, 2013, pp. 8213 a 8261. [Cit.: GONZÁLEZ PACANOWSKA, *Comentarios al Código Civil, T. VI*, 2013].
- «Artículo 82. Concepto de cláusulas abusivas», *Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, coord.: Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Pamplona, 2009, pp. 955 a 980. [Cit.: GONZÁLEZ PACANOWSKA, «Artículo 82», *Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, 2009].
- «Artículo 85. Cláusulas abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario», *Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, coord.: Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, ed. Aranzadi Thomson-Reuters, Pamplona, 2009, pp. 995 a 1062. [Cit.: GONZÁLEZ PACANOWSKA, «Artículo 85», *Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, 2009].
- GONZÁLEZ POVEDA, P., «La jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el artículo 1504 del Código Civil. Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el día 7 de marzo de 1996», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, T. XXXVI, 1998, pp. 179 a 215. [Cit.: GONZÁLEZ POVEDA, AAMN, 1998].
- INFANTE RUIZ, F. J., *Contrato y término esencial*, Madrid, 2008. [Cit.: INFANTE RUIZ, 2008].

- IRURZUN GOICOA, D., «La cláusula resolutoria y el pacto comisorio», *Estudios de Derecho Privado*, II, dir. Antonio de la E. MARTÍNEZ RADIO, 1965, pp. 1 a 55. [Cit.: IRURZUN GOICOA, *Estudios de Derecho Privado*, II, 1965].
- JORDANO FRAGA, F., *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria. Estudio jurisprudencial del artículo 1504 del Código Civil*, Madrid, 1992. [Cit.: JORDANO FRAGA, 1992].
- LACRUZ BERDEJO, J. L./SANCHO REBULLIDA, F. de A./LUNA SERRANO, A./DELGADO ECHEVERRÍA, J./RIVERO HERNÁNDEZ, F./RAMS ALBESA, J., *Elementos de Derecho Civil, II Derecho de Obligaciones. V II Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito*, 5.^a edición, revisada y puesta al día por Francisco RIVERO HERNÁNDEZ, Madrid, 2013. [Cit.: LACRUZ BERDEJO et al., 2013].
- MAGARIÑOS BLANCO, V., «Eficacia y alcance de la cláusula resolutoria en garantía del precio aplazado en la compraventa de bienes inmuebles», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 608, 1992, pp. 63 a 144. [Cit.: MAGARIÑOS BLANCO, RCDI, 1992].
- MANRESA Y NAVARRO, J. M., «Artículo 1504», *Comentarios al Código Civil español*, T. X, Madrid, 1905. [Cit.: MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código Civil español*, T. X, 1905].
- MARÍN LÓPEZ, M. J., «Artículo 1125 CC», en *Comentarios al Código Civil*, T. VI, dir.: Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Valencia, 2013, pp. 8262 a 8277. [Cit.: MARÍN LÓPEZ, *Comentarios al Código Civil*, T. VI, 2013].
- MARTÍNEZ SANCHIZ, J. A., «Artículo 1504 CC», *Comentario del Código Civil*, T. II, dirs.: Cándido PAZ-ARES, Luis DÍEZ-PICAZO, Rodrigo BERCOVITZ y Pablo SALVADOR CODERCH, Madrid, 1993, pp. 984 a 987. [Cit.: MARTÍNEZ SANCHIZ, *Comentario del Código Civil*, T. II, 1993].
- «El deterioro del pacto resolutorio en la jurisprudencia hipotecaria», *Anuario de Derecho Civil*, 1989, F. IV, pp. 1169 a 1224. [Cit.: MARTÍNEZ SANCHIZ, ADC, 1989].
- MAS ALCÁRAZ, C., «El pacto comisorio», en *Estudios de Derecho Privado*, II, Dir. Antonio de la E. MARTÍNEZ RADIO, 1965, pp. 56 a 94. [Cit.: MAS ALCÁRAZ, *Estudios de Derecho Privado*, II, 1965].
- MÉRIDA ABRIL, C., «El contrato de compraventa de inmuebles y su resolución», *Derecho inmobiliario: su problemática actual*, Dir.: Miguel Ángel LARROSA AMANTE, Madrid, 2010, pp. 251 a 341. [Cit.: MÉRIDA ABRIL, *Derecho inmobiliario: su problemática actual*, 2010].
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a, «Artículo 82 TRLGDCU», *Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, dir.: Sergio CÁMARA LAPUENTE, ed. Colex, Madrid, 2011, pp. 712 a 743 [Cit.: MIQUEL GONZÁLEZ, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, 2011].

- «Disposición Adicional 1.^a, 3» (art. 10 bis 1, apdos 1.^o a 4.^o)», *Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*, dir.: Aurelio MENÉNDEZ MENÉNDEZ y Luis Díez-PICAZO y PONCE DE LEÓN; coord.: Jesús ALFARO ÁGUILA-REAL, ed. Civitas, Madrid 2002, pp. 893 a 990. [Cit.: MIQUEL GONZÁLEZ, *Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*, 2002].
- MOLINA GARCÍA, A., *La resolución de la compraventa de inmuebles*, Granada, 1995. [Cit.: MOLINA GARCÍA, 1995].
- MOLL DE ALBA LACUVE, C., «Comentario a la STS de 16 de mayo de 2012», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 91, 2013, pp. 211 a 222. [Cit.: MOLL DE ALBA, CCJC, 2013].
- «La cláusula resolutoria en la compraventa de bienes inmuebles», *Estudios de Derecho de Obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez, T. II*, Madrid, 2006. [Cit.: MOLL DE ALBA, *Estudios de Derecho de Obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, 2006].
- *La resolución por impago de la compraventa inmobiliaria. La figura del pacto comisorio*, Barcelona, 1999. [Cit.: MOLL DE ALBA, 1999].
- MONDÉJAR PEÑA, M.^a I., «La protección del consumidor en la compraventa de vivienda», en *Tratado técnico-jurídico de la edificación y del urbanismo, T. III. Derecho civil y penal en el ámbito de la construcción y del urbanismo*. Dir. Antonio Eduardo HUMERO MARTÍN. Coord.: Isabel SIERRA PÉREZ y Laura POZUELO PÉREZ, Navarra, 2010. [Cit.: MONDÉJAR PEÑA, *Tratado técnico-jurídico de la edificación y del urbanismo, T. III. Derecho civil y penal en el ámbito de la construcción y del urbanismo*, 2010].
- MONTÉS PENADÉS, V. L., «Artículo 1124 CC», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, T. XV, V. 1.^o*, dir.: Manuel ALBALADEJO, Madrid, 1989, pp. 1171 a 1255. [Cit.: MONTÉS PENADÉS, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, 1989].
- MORALES MORENO, A. M., «El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado del crédito hipotecario por falta de pago», *Estudios jurídicos en Homenaje a José María Miquel*, V. II, coord.: Luis Díez-PICAZO, 2014, pp. 1957 a 1993. [Cit.: MORALES MORENO, *Estudios jurídicos en Homenaje a José María Miquel*, V. II, 2014].
- *La modernización del Derecho de Obligaciones*, Navarra, 2006. [Cit.: MORALES MORENO, 2006].
- MUCIUS SCAEVOLA, Q., «Art. 1504», *Código Civil concordado y comentado extensamente, T. XXIII*, Madrid, 1906, pp. 731 a 737. [Cit.: MUCIUS SCAEVOLA, *Código Civil concordado y comentado*, 1906].
- MULLERAT BALMAÑA, R. M., «El pacto comisorio en las compraventas de inmuebles (Art. 1504 del Código civil)», *Anuario de Derecho Civil*, 1971, fascículo II, pp. 481 a 529. [Cit.: MULLERAT BALMAÑA, ADC, 1971].
- NAVARRO CASTRO, M., «Artículo 1504 CC», *Código Civil comentado. V. IV. Libro IV. De las obligaciones y contratos. Contratos en particular, derecho de daños y*

- prescripción (Artículos 1445 al final)*. Coord.: Javier ORDUÑA MORENO, Javier PLAZA PENADÉS, Jesús ESTRUCH ESTRUCH, Luz M. MARTÍNEZ VELENOSO, Bruno RODRÍGUEZ ROSADO, Madrid 2011, pp. 250 a 256. [Cit.: NAVARRO CASTRO, *Código Civil comentado. V. IV. Libro IV. De las obligaciones y contratos. Contratos en particular, derecho de daños y prescripción (Artículos 1445 al final)*, 2011].
- PANTALEÓN, F., «Las nuevas bases de la responsabilidad contractual», *Anuario de Derecho Civil*, 1993, fascículo IV, pp. 1709 a 1745. [Cit.: PANTALEÓN, ADC, 1993].
- PASQUAU LIAÑO, M., «Artículos 9 y 10. Régimen aplicable y efectos», *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, coord.: Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, ed. Aranzadi, Elcano, 1999, pp. 271 a 312. [Cit.: PASQUAU LIAÑO, *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, 1999].
- PAU PEDRÓN, A., *La efectividad de la facultad resolutoria explícita*, Madrid, 1995. [Cit.: PAU PEDRÓN, 1995].
- PAULIN, C., *La clause résolutoire*, Paris, 1996. [Cit.: PAULIN, 1996].
- PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, C., «Forma del requerimiento en la resolución de la compraventa de bienes inmuebles con pago aplazado del precio. Sentencia de 4 de julio de 2011 (RJ 2011, 5954)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 89, 2012, pp. 291 a 309. [Cit.: PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, CCJC, 2012].
- «Sentencia de 17 de julio de 2009 (RJ 2009, 6475)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 84, 2010, pp. 1417 a 1428. [Cit.: PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, CCJC, 2010].
- *Requerimiento y resolución en la Compraventa Inmobiliaria*, Navarra, 2001. [Cit.: PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, 2001].
- PERTÍNEZ VÍLCHEZ, F., «Artículo 85 TRLGDCU», *Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, dir.: Sergio CÁMARA LAPUENTE, ed. Colex, Madrid, 2011, pp. 789 a 828. [Cit.: PERTÍNEZ VÍLCHEZ, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, 2011].
- POTHIER, R. J., *Ouvres de Pothier, T. IV. Contrat de vente. Retraits*, Paris, 1818. [Cit.: POTHIER, 1818].
- PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho Civil, T. II, V. II, Contratos en particular*, 2.ª ed., ed. Bosch, Barcelona, 1982. [Cit.: PUIG BRUTAU, 1982].
- ROCA SASTRE, R., *Derecho Hipotecario, T. II*, Barcelona, 1948. [Cit.: ROCA SASTRE, 1948].
- RODRÍGUEZ ADRADOS, A., «Algunos aspectos de la “lex commissoria”», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1968, núm. 464, pp. 49 a 106. [Cit.: RODRÍGUEZ ADRADOS, RCDI, 1968].
- RODRÍGUEZ GARCÍA, C. J., *La condición resolutoria. Medio de garantía en las ventas inmobiliarias a plazos*, Madrid, 1997 (2.ª ed.). [Cit.: RODRÍGUEZ GARCÍA, 1997].

- RODRÍGUEZ-ROSADO, B., *Resolución y sinalagma contractual*, Madrid, 2013. [Cit.: RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013].
- SAN MIGUEL PRADERA, L. P., «La resolución por incumplimiento en la Propuesta para la Modernización del Derecho de obligaciones y contratos: ¿lo mejor es enemigo de lo bueno?», *Anuario de Derecho Civil*, 2011, fascículo IV, pp. 1685 a 1724. [Cit.: SAN MIGUEL PRADERA, ADC, 2011].
- «Art. 1504», *Comentarios al Código Civil*, dir. Andrés DOMÍNGUEZ LUELMO, Madrid, 2010, pp. 1639 a 1641. [Cit.: SAN MIGUEL PRADERA, *Comentarios al Código Civil*, 2010].
- *Resolución del contrato por incumplimiento y modalidades de su ejercicio*, Madrid, 2004. [Cit.: SAN MIGUEL PRADERA, 2004].
- SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M.^a P. y MONDÉJAR PEÑA, M.^a I., «Artículo 1504», *Jurisprudencia civil comentada. Código Civil. T. III, arts. 1315 a 1976*, dir. Miguel PASQUAU LIAÑO. Coord.: Klaus Jochen ALBIEZ DOHRMANN y Ana LÓPEZ FRÍAS, Granada, 2009 (2.^a ed.). [Cit.: SÁNCHEZ GONZÁLEZ/MONDÉJAR PEÑA, *Jurisprudencia civil comentada. Código Civil. T. III, arts. 1315 a 1976*, 2009].
- TROPLONG, R. T., *Le Droit Civil expliqué suivant l'ordre des articles du code, depuis et y compris le titre de la vente. De la vente, ou commentaire du titre VI du livre III du code civil*, Paris, 1837, 3.^a ed. [Cit.: TROPLONG, 1837].
- ROVIRA JAÉN, F. J., *El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (Su razón histórica)*, Madrid 1996. [Cit.: ROVIRA JAÉN, 1996].
- VALBUENA GUTIÉRREZ, J. A., «Artículo 1504 CC», *Comentarios al Código Civil*, coord.: Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, 3.^a ed., Madrid, 2009, p. 1764. [Cit.: VALBUENA GUTIÉRREZ, *Comentarios al Código Civil*, 2009].
- VAQUERO PINTO, M. J. «Entrega de la cosa en la compraventa inmobiliaria y término esencial: condición resolutoria expresa y pacto resolutorio. Sentencia 29 noviembre 2012 (RJ 2013, 909)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 93, septiembre-diciembre 2013, pp. 287 a 313. [Cit.: VAQUERO PINTO, CCJC, 2013].
- «Diferencias entre los artículos 1124 y 1504 CC: teoría y realidad», *Tratado de la compraventa*, T. II, dir.: Ángel CARRASCO PERERA, Navarra, 2013, pp. 1653 a 1664. [Cit.: VAQUERO PINTO, *Tratado de la compraventa*, T. II, 2013].
- VERDERA SERVER, R., «Cláusula resolutoria y retraso en la entrega de vivienda. Comentario a la Sentencia de 13 de noviembre de 2013», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 95, mayo-agosto 2014. [Cit.: VERDERA SERVER, CCJC, 2014].
- VICENT CHULIÁ, F., «Las acciones colectivas de condiciones generales y su impacto en los sectores de contratación especial», *Condiciones Generales de la Contratación y cláusulas abusivas*, dir.: Ubaldo NIETO CAROL, ed. Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 387 a 434. [Cit.: VICENT CHULIÁ, *Condiciones Generales de la Contratación y cláusulas abusivas*, 2000].

