

**JORDANO FRAGA, Francisco: «La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria. Estudio jurisprudencial del artículo 1504 del Código civil». Madrid, 1992, Editorial Civitas, S.A., 225 pp.**

Es éste un libro, en el que Francisco Jordano Fraga reflexiona sobre un tema de gran interés, como es «la resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria», y realiza un «estudio jurisprudencial del artículo 1504 del Código civil».

Como nos revela el propio autor, esta monografía surge como consecuencia del análisis de una de las sentencias, que reafirma la nueva corriente jurisprudencial sobre resolución contractual por incumplimiento, en relación con el requisito de la «voluntad rebelde» de la parte incumplidora.

Con el propósito de llegar a comprender las diferentes líneas jurisprudenciales que se han forjado en torno al artículo 1504 Cc, así como profundizar en los criterios efectivos de decisión que, a juicio del autor, subyacen en los fallos que confirman dichas doctrinas jurisprudenciales, nace el presente trabajo.

Aparece, por este motivo, en el autor, la necesidad de examinar el supuesto abordado, teniendo en cuenta la interrelación de los artículos 1124 y 1504 del Cc, así como el sentido y caracteres especiales que éste último contiene frente al régimen general del primero.

En este contexto, el autor se interesa, también, por una cuestión que él considera de gran importancia práctica: el tratamiento e interpretación de las cláusulas penales que suelen pactarse previendo, en este caso, el posible supuesto de resolución de la compraventa inmobiliaria por impago del comprador de alguno de los plazos señalados.

Intentando, como manifiesta el autor, que esta obra sea también de utilidad a los juristas prácticos, Jordano Fraga nos ofrece un trabajo elaborado bajo la óptica de las diferentes corrientes jurisprudenciales que coexisten en la aplicación del artículo 1504 Cc, utilizando sus decisiones, bien como materia misma de análisis, bien como mecanismo de interpretación normativo. De este modo, mantiene el ámbito jurisprudencial como referencia, apoyo y contraste de las soluciones aportadas.

El texto aparece distribuido en nueve capítulos, que desarrollan el tema presentado, previamente, en la «nota introductoria» con la que el autor inicia la exposición de su trabajo.

«El punto de arranque (o pretexto) de este estudio: la doctrina de la sentencia 7 junio 1991», constituye el contenido del capítulo primero, en el que, como su mismo epígrafe indica, se trata de poner en relación causa/efecto el objeto de investigación. Jordano Fraga acota su campo de análisis abordando, preferentemente y sobre la base de la relación aplicativa de los artículos 1124 y 1504 Cc, la eficacia o existencia real del requisito de la «actitud deliberadamente rebelde» al cumplimiento, que aparece mencionado jurisprudencialmente al tratar los supuestos de resolución contractual por incumplimiento.

El segundo capítulo recuerda el carácter especial del artículo 1504 Cc, respecto del general 1124 Cc, en materia de resolución por incumplimiento de los contratos sinalagmáticos. Pero advierte, también, que esa especialidad normativa es en cierto modo relativa, al depender en gran medida de la interpretación/aplicación de la norma general y especial.

En el capítulo tercero se delimita «el ámbito objetivo de aplicación del régimen especial del artículo 1504 Cc», y deja claro que el artículo 1124 Cc se ocupa, como norma general, de la resolución por incumplimiento de cualquier contrato sinalagmático, por lo que al determinar el área de intervención del artículo 1504, fija su actuación, principalmente, en tres aspectos que limitan su utilización: contrato de compraventa, objeto inmobiliario, e «incumplimiento de la obligación típica del comprador: pago del precio aplazado convenido, en el momento señalado para ello». Tras esta afirmación, un primer apartado aborda el supuesto de las «compraventas inmobiliarias con pacto comisorio» (de resolución automática por falta de pago), respecto de las cuales se observa, claramente, un límite en el automatismo de la resolución: el requerimiento formal resolutorio, que el artículo 1504 establece de forma imperativa por razones de estabilidad del contrato y del tráfico inmobiliario de tal índole, según ha expresado el TS. Pacto de resolución automática que, a juicio del autor, sí resulta posible fuera del ámbito de referencia del artículo 1504, desplazando, entonces, al régimen de resolución facultativa contenido en la norma general del artículo 1124. De esta forma, Jordano Fraga se adhiere a la doctrina que, lejos de reducir el ámbito de aplicación del artículo 1504 a las compraventas inmobiliarias con pacto comisorio, defiende su extensión a todo el campo inmobiliario, y entiende como uno más de sus supuestos, aquellos que incluyen un pacto comisorio. Como consecuencia de ello, el segundo apartado se refiere a las «compraventas inmobiliarias con pacto expreso de resolución», y admite, claro está, la aplicabilidad del citado precepto a estos contratos cuando contienen, bien reserva expresa por el vendedor de la facultad de resolver en caso de impago de uno o más plazos del precio por parte del comprador, o bien una carga suplementaria para el vendedor de ejercitar un requerimiento de pago previo al resolutorio. Así, aún pactada la resolución automática, si en este último caso sigue sin cumplir el comprador requerido de pago, se exige imperativamente el requisito del requerimiento formal resolutorio. En este contexto y en este precepto, cabe incluir, también, por lo tanto, las «compraventas inmobiliarias sin pacto resolutorio alguno» (apartado tercero), ya que la facultad de resolver de la parte que cumple deriva, en todo caso, de la norma genérica contenida en el artículo 1124 Cc. Finalmente, el apartado cuarto nos muestra una recapitulación, a efectos estadísticos, de los supuestos en los que se produce una aplicación real del artículo 1504. Se comprueba la escasez de ocasiones en las que se incorpora el pacto comisorio, por la poca transcendencia de tal pacto, puesto que con o sin él, habrá de atenderse a la carga formal del previo requerimiento resolutorio. Por lo tanto, en la mayoría de los casos, el artículo 1504 se utiliza en relación con compraventas con pacto resolutorio expreso o sin ninguno de estos pactos. Sin embargo, sí advierte Jordano Fraga, la importancia, a efectos registrales, de la

existencia de una condición resolutoria explícita inscrita en el Registro, ya se trate de pacto comisorio o de pacto expreso de resolución. Y ello, porque, sólo en ese caso, perjudicará a un tercer subadquirente del comprador incumplidor la resolución instada por el vendedor, a menos que, como en los restantes supuestos en los que sólo conste la expresión del aplazamiento del pago, el tercero adquiera a título gratuito, sea de mala fe, o exista anotación preventiva de demanda de resolución anterior a la adquisición del tercero.

«El requerimiento resolutorio como requisito (formal) constitutivo de la resolución por incumplimiento en el régimen especial del artículo 1504 Cc», es el título del cuarto capítulo, cuyas finalidades y efectos se encuentran contemplados, respectivamente, en dos apartados desarrollados bajo los epígrafes de «resolución extrajudicial» y «posibilidad de cumplimiento tardío por parte del comprador incumplidor». En el primero de ellos y tras entender tal requerimiento, incluso en el campo de la resolución extrajudicial, como una nota más de especialidad frente al régimen general del artículo 1124 Cc, Jordano Fraga interpreta este requisito, como forma de asegurar una voluntad resolutoria meditada y fehaciente, contribuyendo, de algún modo, a la estabilidad de las compraventas inmobiliarias. Es el apartado segundo el que enfoca tal requisito desde el punto de vista de sus consecuencias. *Faltando su cumplimiento o realizado sin atenerse a la forma prescrita, se permite al comprador enervar el efecto resolutorio mediante el pago de los plazos vencidos. Así pues, aunque éste se haya efectuado con retraso, se considera realizado regularmente. Posibilidad que se ha interpretado por la jurisprudencia como un medio de protección de la parte compradora que garantiza, también, simultáneamente, la estabilidad de las compraventas inmobiliarias y del tráfico jurídico inmobiliario. Obviamente, apunta el autor, que, incluso, realizado el requerimiento en la forma legalmente establecida, podrá el vendedor reclamar o aceptar facultativamente el pago atrasado, otorgando así al comprador la posibilidad de evitar el efecto resolutorio. Pero si al requerimiento resolutorio acompaña un requerimiento de pago, señalando un plazo concreto y advirtiendo la resolución en caso de reincidir en el impago, vencido el término se entenderá válidamente resuelto el contrato.*

Bajo la denominación de «interdicción de moratorias judiciales», el quinto capítulo examina una nueva especialidad del artículo 1504 Cc. A diferencia del artículo 1124 Cc, que permite a la autoridad judicial señalar un nuevo plazo de cumplimiento habiendo causas justificadas para ello, en el ámbito del artículo 1504 una vez realizado el requerimiento formal resolutorio, el Juez o Tribunal no puede señalar un nuevo plazo de pago para el comprador, y ve su actuación limitada a la mera comprobación de la concurrencia de todos los demás requisitos generales, necesarios para el ejercicio de la facultad resolutoria del vendedor. *Confirmados todos los requisitos, no existe posibilidad de evitar o dilatar la resolución del contrato de compraventa inmobiliaria, por lo que, afirma el autor, es el propio artículo 1504 el que, en este caso, establece una especie de «ley de compensación»: a cambio de no poder pactar la resolución automática al tener que utilizar, para que la resolución sea eficaz, la forma notarial o judicial impuesta, el vendedor obtiene la ventaja de no estar sujeto a la*

posibilidad de dilaciones o moratorias de pago, concedidas judicialmente, que podrían enervar la resolución.

Tres apartados integran el sexto capítulo, que contempla «la integración del régimen especial de la resolución por incumplimiento del artículo 1504 Cc, con el régimen general del artículo 1124 Cc: en particular, la «voluntad rebelde» del comprador incumplidor y su actual superación». En el primer apartado se menciona «el principio de que se parte para practicar tal integración normativa»: la *unidad del régimen jurídico de la resolución contractual, así como sus supuestos y criterios a seguir para su ejecución, salvando los aspectos específicos del artículo 1504 que se apartan del régimen general*. Por ello, el régimen especial del artículo 1504, en sus requisitos y efectos, se completa, en lo no expresamente establecido en el precepto y sus normas conexas, con el régimen general del artículo 1124 del que es aplicación de modo concreto y específico. «Las consecuencias de su aplicación: “voluntad rebelde” del incumplidor», es el objeto del segundo apartado, en el que se muestra como requisito resolutorio contenido en ambos preceptos, el cumplimiento o voluntad de cumplir sus obligaciones del vendedor o parte resolvente, y añade, por lo menos, la duda de que la «voluntad rebelde al cumplimiento» por parte del contratante incumplidor, pueda ser o no considerada como otro de los requisitos que subyacen en los artículos 1124 y 1504 Cc, aunque, a juicio del autor, se debe prescindir de él. Es el apartado tercero el que nos acerca al «posicionamiento jurisprudencial sobre la «voluntad rebelde»», que no ha sido uniforme y sí variable en el tiempo. El autor ha observado, en este contexto, tres posturas del TS, cuyo análisis se realiza bajo tres epígrafes, que indican una determinada posición jurisprudencial y contienen un muestreo de sentencias al respecto. De este modo quedan expuestas las siguientes corrientes jurisprudenciales: a) «Tendencia hasta ahora mayoritaria: la exigencia de la «voluntad rebelde» en el ámbito del artículo 1504 Cc, como consecuencia de su exigencia también en el ámbito general del artículo 1124 Cc». Postura, según el autor, debilitada y «en trance de ser superada»; b) «nueva tendencia jurisprudencial con visos de estarse imponiendo a la hasta ahora dominante», que niega la condición de requisito en el régimen general del artículo 1124 a la «voluntad rebelde» del incumplidor, y por lo tanto, tampoco lo acepta en el régimen especial del artículo 1504. Refleja un rechazo de la terminología tradicional, por entender que su carácter subjetivo-intencional podría llevar a confundir el supuesto con el dolo del deudor incumplidor, aunque advierte que nunca ha llegado a producirse. No obstante, sustituye la expresión de «voluntad deliberadamente rebelde» por «voluntad de incumplir» o «voluntad obstativa al cumplimiento». Existe también en esta corriente, una línea jurisprudencial que se aleja aún más de elementos subjetivos, y se apoya únicamente en el fundamento objetivo del «hecho obstativo que impide el cumplimiento», otorgando la total importancia al hecho del incumplimiento que afecta al fin contractual perseguido. En definitiva, para el autor, lo único que diferencia a las dos corrientes jurisprudenciales analizadas, es la terminología utilizada, y anticipa su conclusión final: la identidad de los verdaderos criterios decisores; c) «tendencia marginal», que, partiendo de considerar «la voluntad rebelde» como requisito del régimen general de la resolución por incumplimiento, entiende que

en el ámbito del artículo 1504 ha sido sustituido por la exigencia específica del requerimiento formal resolutorio.

En el contenido del capítulo séptimo, esencia de la obra, se contempla ya «el alcance efectivo (por contraposición al, también efectivo, de la antigua) de la nueva orientación jurisprudencial sobre la «voluntad rebelde», y se analiza en dos apartados: el primero, sobre «la «voluntad rebelde» en la aplicación jurisprudencial de la norma general del artículo 1124 Cc», estudia los verdaderos criterios fundadores de las decisiones de la antigua y nueva línea jurisprudencial, cuya comparación le revela al autor su igualdad. Por lo tanto, dice Jordano Fraga, ello explica que «la «voluntad rebelde», como tal, no ha sido nunca un verdadero requisito de la resolución por incumplimiento». Para este autor, el amparo de la jurisprudencia en la «voluntad rebelde» escondía, más bien, otros verdaderos requisitos de la resolución, cuya falta o presencia enervaban o fundamentaban la acción resolutoria. Entre ellos, el autor menciona, dedicando a cada uno de ellos un subapartado: a) la imputabilidad (al deudor incumplidor) del incumplimiento, aunque, apunta el autor, si no existe tal imputabilidad no cabe hablar de incumplimiento sino de extinción o suspensión temporal de la obligación, es decir, de imposibilidad sobrevenida definitiva o temporal de cumplimiento, por causa no imputable al deudor; b) la gravedad del incumplimiento, ya que, aunque no figura expresamente como requisito de la acción resolutoria del artículo 1124 Cc, se configura como criterio delimitador de los incumplimientos que pueden ser o no resolutorios, atendiendo al interés que, con arreglo a la buena fe, tiene el acreedor cumplidor en la relación obligatoria incumplida; c) el abuso de la facultad resolutoria, contrario a la buena fe (artículos 7.1 y 1258 Cc); d) el incumplimiento de la parte resolvente; e) la existencia misma del incumplimiento, donde se cuestiona si existe o no una justificación para tal incumplimiento; f) principio del mantenimiento del contrato y apreciación restrictiva de la acción resolutoria. El segundo apartado de este capítulo está dedicado íntegramente al «análisis de la jurisprudencia aplicadora del artículo 1504 Cc». Jordano Fraga divide la doctrina jurisprudencial sobre esta materia en tres grupos de sentencias, delimitados en función de la invocación o no del requisito de la «voluntad rebelde» (subapartados a) y b)), analizando también los verdaderos y disimulados criterios de decisión. Tras ello, presenta las ya reiteradas conclusiones (subapartado c)), que ha ido anticipando a lo largo de la obra y se resumen en: «la inconsistencia sustancial del requisito de la «voluntad rebelde»», utilizado por la tradicional doctrina jurisprudencial encubriendo la existencia o ausencia de los verdaderos requisitos resolutorios; el mero cambio terminológico que supone la nueva jurisprudencia; y, en definitiva, la consideración de la «voluntad rebelde» como un falso requisito que esconde los verdaderos presupuestos de la acción de resolución por incumplimiento. Para finalizar, se menciona (subapartado d)) un tercer grupo de sentencias, que el autor califica como neutras por limitarse a verificar si existen o no los requisitos reales de la resolución por incumplimiento, observándose, por lo tanto, una clara diferencia con las tendencias anteriores: el rechazo de una terminología encubridora de los verdaderos criterios de decisión, puesto que optan por mencionarlos expresamente en la fundamentación de las decisiones.

En el capítulo octavo, «¿una nueva especialidad en el régimen particular de resolución por incumplimiento del artículo 1504 Cc?», se cuestiona «si es también requisito del mismo la gravedad del incumplimiento». Comienza la reflexión con un «planteamiento del problema en el ámbito del régimen general de la resolución por incumplimiento: artículo 1124 Cc» (primer apartado), en cuyo ámbito, opina Jordano Fraga, este requisito es «derogable-disponible por las partes del contrato sinalagmático», ya que pueden establecer un régimen de resolución contractual por incumplimiento que desplace al legal general. Entiende, pues, que la gravedad del incumplimiento depende no sólo de criterios objetivos sino también de la importancia que para el interés de las partes tienen determinados aspectos del cumplimiento, como puede ser el caso del término esencial. El segundo apartado de este capítulo introduce el «planteamiento del problema en el ámbito del régimen especial resolutorio del artículo 1504 Cc». En este supuesto, al igual que ocurre en el general del artículo 1124, la gravedad del incumplimiento debe ser medida por criterios objetivos (cualitativos-cuantitativos), salvo que por acuerdo de las partes se otorgue eficacia resolutoria al incumplimiento de determinados aspectos que hayan sido considerados esenciales. Concluye el capítulo con un tercer apartado que muestra el requisito de «la gravedad del incumplimiento en la jurisprudencia sobre el artículo 1504 Cc».

El noveno y último capítulo, compuesto por cinco apartados, se ocupa de «la moderación judicial de las penas contractuales impuestas al comprador incumplidor, para el caso de resolución del contrato». El primer apartado, referente al «pacto de retención, en caso de resolución del contrato, por el vendedor resolvente, de las cantidades previamente pagadas por el comprador incumplidor», otorga a tal estipulación el carácter de cláusula penal, por la que se determina, previamente a la resolución por incumplimiento, la cuantía indemnizatoria correspondiente. Cantidad que puede ser moderada judicialmente en virtud del artículo 1154 Cc. No obstante, advierte el autor, la naturaleza del tal pacto parece asemejarse más a la de las arras penales, ya que éstas, como en el supuesto de que se trata, se entregan con anterioridad al incumplimiento y no después, como se realiza genéricamente en los casos de cláusula penal. Existen, sin embargo, peculiaridades, pues la entrega no se realiza en una sola vez, sino en varios actos sucesivos de pagos parciales, y la cantidad, por ello, es variable. En todo caso, al margen de la calificación que se otorgue, el autor termina afirmando la aplicación del artículo 1154 Cc, cuando corresponda, en estos supuestos. El segundo apartado encuadra el supuesto de la «indemnización al vendedor resolvente por el retraso del comprador en la restitución del inmueble vendido, una vez resuelto el contrato», cuando esté fijada previendo tal posibilidad. Supone, pues, según el autor, una indudable cláusula penal, ya que el pago se realizará con posterioridad a tal incumplimiento, y por lo tanto se encuentra sujeta, también, al control establecido por el artículo 1154 Cc. Los «principios generales de la aplicación jurisprudencial del artículo 1154 Cc» se encuentran recogidos en el apartado tercero. Se menciona su carácter imperativo, la aplicación *ex officio* por los órganos jurisdiccionales, la no revisión en casación de la moderación judicial de la cláusula penal, y la procedencia de la corrección en todos los casos que supongan abuso para el deudor incum-

plidior (interpretación, esta última, no compartida por la doctrina mayoritaria). El contenido del cuarto, y penúltimo apartado, refleja la «casuística jurisprudencial en la aplicación del artículo 1154 Cc a la resolución de las compraventas inmobiliarias», y, finalmente, el apartado quinto enfoca las «repercusiones registrales de las cláusulas de penalización apuestas a las compraventas inmobiliarias». En este campo, se exponen dos consideraciones o requisitos, que la jurisprudencia registral considera necesarios para reinscribir la titularidad registral del vendedor resolvente: la necesidad de sentencia judicial confirmatoria de la resolución, en casos de oposición de la parte incumplidora alegando falta de los requisitos necesarios para la resolución, y la consignación del valor del bien vendido o del importe de los plazos que haya de ser devuelto, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal, susceptible de ser inscrita, cuando pueda tener aplicación el artículo 1154 Cc, aunque en este último caso existen opiniones discrepantes, que lo consideran como una carga que no debe recaer en el vendedor resolvente, porque ha de partirse inicialmente de la validez de la cláusula.

Puede observarse, pues, que este libro es un reflejo o manifestación muy significativa de cómo puede despertarse el interés científico sobre un tema determinado, a raíz del conocimiento de un simple dato jurisprudencial que por algún o diversos motivos llama la atención del jurista.

Se revela, así, el gran espíritu investigador del autor que, partiendo del comentario jurisprudencial de un fallo particular, extiende su campo de análisis a la línea de doctrina jurisprudencial en la que se encontraba inserto, así como al resto de corrientes jurisprudenciales que divergían de ésta. Desgrana sus elementos y localiza las cuestiones principales que de ellos se desprenden, así como una serie de aspectos conexos que ayudan a conseguir las conclusiones precisadas en toda la obra.

Definitivamente, puede concluirse que el objetivo perseguido por el autor se ha logrado y plasmado en el presente volumen, digno de incluirse en nuestra mejor literatura jurídica.

M.<sup>a</sup> DEL ROSARIO DÍAZ ROMERO  
Prof. Ayudante de Derecho Civil  
Universidad Autónoma de Madrid

**«Interpretación y efectos derivados de la adaptación de las Sociedades Mercantiles a la reforma de 1989: Normas transitorias y el plazo del 30-VI-1992». Jornadas de Información y Práctica registral mercantil organizadas por la Cámara de Comercio e Industria de Madrid; 1993, pp. 98.**

Publicación modesta en apariencia, pero de indudable enjundia teóricopráctica por la calidad de los intervinientes y la actualidad del tema. Constituye el contenido de unas Jornadas organizadas por la Cámara de Comercio e Industria de Madrid, a lo largo de los meses de marzo y abril de 1992, que hubieron de reite-