

# El pacto comisorio en las compraventas de inmuebles

(Art. 1.504 del Código civil)

RAMON M. MULLERAT BALMAÑA  
Abogado

SUMARIO: I. Propósito.—II. El pacto comisorio: 1. Noción. 2. Historia. 3. Naturaleza jurídica.—III. El artículo 1.504 del Código civil: 1. Significado: A. El art. 1.504 como excepción al principio «dies interpellat pro homine». B. El art. 1.504 como excepción al principio de la «lex commissoria». C. El art. 1.504 como excepción al principio «pacta sunt servanda». 2. Fundamento del precepto. 3. Presupuestos: A. Compraventa de bienes inmuebles B. Pacto comisorio expreso o tácito. 4. Requisitos: A. Impago del precio dentro del plazo fijado. B. Requerimiento: *a)* Noción del requerimiento. *b)* Sujetos del requerimiento. *c)* Contenido del requerimiento. *d)* Forma de requerimiento: 1. Requerimiento judicial. 2. Requerimiento notarial: Tiempo del requerimiento. C. Otros requisitos: *a)* Vendedor cumplidor. *b)* Pretendida constitución en mora del comprador. 5. Supuestos de inaplicación del art. 1.504: A. Las ventas condicionales. B. Las promesas de venta. C. El incumplimiento de obligaciones distintas al pago del precio. D. Precio no satisfecho sin haber expirado el plazo pactado para su entrega. 6. Efectos: A. Respecto del comprador. B. Respecto de terceros. 7. Renunciabilidad del beneficio del art. 1.504.

## I. PROPOSITO

Constituye el propósito de este trabajo el estudio de las peculiaridades que la resolución del contrato de compraventa de inmuebles por razón de falta de pago del precio ofrece en relación con los demás supuestos de resolución de contratos y, concretamente, el estudio del artículo 1.504 del Código civil.

Dice el artículo 1.504 del Código civil:

«En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiese 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.»

## II. EL PACTO COMISORIO

Antes de entrar a analizar propiamente las especialidades de la resolución de las compraventas de inmuebles, objeto del presente trabajo, debemos dar una idea aunque sea sucinta del pacto comisorio.

### 1. *Noción*

Con los nombres de pacto comisorio, resolutorio (1) o pacto de la *lex commissoria* (2) se distingue aquella convención por la que las partes contratantes de un contrato bilateral establecen que la parte que no cumpla con las obligaciones que asume en virtud de aquel contrato pierde los derechos que para ella se derivan del propio contrato.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de mayo de 1946 contiene una descripción muy completa de la convención que nos ocupa cuando dice que:

«... y esta facultad de tal suerte genérica reconocida (la «del art. 1.124), se eleva de rango y categoría convirtiéndose en resolución de pleno derecho cuando los contratantes la recogen en un pacto perfectamente válido y de «indudable licitud como lo es el establecido en la compra-«venta para el supuesto previsto de que el comprador no «abone el precio estipulado en los términos y plazos fijados de común acuerdo al perfeccionar el contrato, pacto «que, «conocido con el dictado de pacto comisorio, fue reconocido por nuestro antiguo Derecho y tuvo su expresión en la Ley 38, del título 5.º, de la Partida 5.ª, precepto legislativo del Derecho moderno...»

Cuando el incumplimiento lo es de una obligación fundamental y caracterizadora del contrato, entonces la posibilidad de que la otra parte se rebele eficazmente a cumplir las suyas se hace de justicia y

(1) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, 1948, Tomo II, pág. 352.

(2) MAYNZ: *Derecho Romano*, Tomo II, pág. 403, nota, explicando el valor de las palabras de esta expresión dice que *Lex* es en esta locución sinónimo de *pactum* y significa una convención establecida entre partes y, por consiguiente, obligatoria entre ellas. El propio valor tiene la palabra *lex* en las expresiones *lex mancipii*, *lex venditionis* o *conductionis* que son las condiciones de una mancipación, de una venta o de un arrendamiento establecidas entre partes y *lex praepositionis* que son las instrucciones dadas por los armadores al capitán de un buque. *Commitere*, dice, significa aquí incurrir en una pena, en una pérdida en virtud de un acto indebidamente hecho o deiado de hacer.

es por eso por lo que la Ley recoge esta facultad (3), aun en el caso de que a través del pacto comisorio no se haya establecido expresamente.

Este pacto puede agregarse a cualquier contrato (4), pero suele utilizarse en el de compraventa y en beneficio del vendedor (5).

En efecto, es corriente en los contratos de compraventa establecer que, en el caso de que el comprador no satisfaga el precio o la parte del mismo que queda aplazada dentro del plazo fijado, el vendedor podrá resolver el contrato recuperando el bien objeto de la venta. El pacto comisorio consiste entonces en el «establecimiento convencional de una verdadera condición resolutoria, mediante la cual, por el hecho de no pagarse el precio convenido, se autoriza al vendedor para reputar como si la transmisión no se hubiese efectuado, de modo que, al manifestarlo así el vendedor, la cosa vuelve de pleno derecho a su patrimonio, con efectos retroactivos (*ex tunc*) e *in rem* (6).

## 2. Historia

Tanta debió ser la importancia del pacto comisorio en el derecho romano que el Digesto dedica un título entero a su regulación (7). En dicho título se contienen diversas resoluciones de ULPIANO, POMPOONIO, NERACIO, SCÉVOLA y HERMOGENIANO de las que se desprende con perfecta claridad que el pacto de la Ley comisoria constituye una condición resolutoria y no suspensiva (8); que el referido pacto atribuye al vendedor la facultad opcional entre el pago del precio o el cumplimiento de la obligación que el comprador trata de eludir o de exigir la resolución de la compraventa (9); que el vendedor puede

---

(3) Artículo 1.124 del Código civil:

«La facultad de resolver las obligaciones *se entiende implícita* en las «recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo «que le incumbe.

«... ..»

(4) Salvo al contrato de prenda e hipoteca, MAYNZ, T. I., pág. 963 y T. II, pág. 403. Vid. los textos romanos citados por este autor y especialmente la limitación de Constantino, C, 8, 25 «De pactis pignorum et de commissoria lege in pignorbibus resmidende», L. 3. ROCA, op. cit., T. II, pág. 336.

(5) Tanto es así que autores conocidos lo refieren sustancialmente a la compraventa.

MUCIUS SCAEVOLA, «Código civil», T. 23, pág. 732: «Pacto de la ley comisoria. Pacto bien conocido y antiguo, consistente en la concesión de un plazo por el vendedor para pagar el precio, a condición de que, no siendo éste satisfecho durante su transcurso, la compraventa quedará rescindida».

(6) ROCA, op. cit., T. II, pág. 336.

(7) D, 18, 3 *De lege Commissoria*.

(8) D, 18, 3 *De lege Commissoria*, Fr. 1: «Si se hubiere vendido un fundo con el pacto de la ley comisoria, es más cierto que la compra se disuelve bajo condición, que no que se considere que se celebra bajo condición».

(9) D, 18, 3 *De lege Commissoria*, Fr. 3: «Porque el pacto de la ley comisoria, que se añade en las ventas, lo utilizará el vendedor, si quisiera, no también contra su voluntad»; Fr. 4, 2: «Discretamente escribe PAPIANO en el libro tercero de

perfectamente renunciar a dicho pacto si le interesa (10), conteniendo diversas disposiciones relativas a los efectos de la resolución de la venta, la restitución de frutos, daños, etc. Las Partidas y concretamente la Partida V, título 5.º, Ley 38, establecen la validez del pacto por el que se estipula que el comprador debe satisfacer el precio en un plazo determinado, resolviéndose la compraventa si no lo hace efectivo y haciendo suya el vendedor la señal, si intervino, o la parte de precio que hubiese percibido. Queda bien claro, no obstante, que el vendedor, además de la facultad de pedir la resolución, conserva plena libertad para exigir el cumplimiento de la obligación consistente en la entrega de la totalidad del precio sin que pueda abandonar su determinio una vez hecha la elección. Las Partidas contienen una reglamentación complementaria relativa a los frutos de la cosa que el comprador debe devolver al vendedor si éste le devuelve la señal o parte del precio, menoscabos, etc. (11).

Digamos, por último, que constituye antecedente próximo de nuestro artículo 1.504, el artículo 1.656 del Código civil francés y el artículo 1.433 del Proyecto español de 1851.

### 3. *Naturaleza jurídica*

El pacto comisorio constituye una garantía del pago del precio. garantía que puede ser convencionalmente establecida o hallarse ínsita en la Ley (12). Se han sostenido múltiples teorías en relación con la verdadera naturaleza jurídica de esta acción resolutoria por impago del precio. Siguiendo a ROCA SASTRE (13) clasificamos las teorías de la siguiente forma, limitándonos a la simple enunciación de las mismas:

1. Teoría de la condición resolutoria tácita.
2. Teoría del pacto comisorio tácito.

---

las Respuestas, que inmediatamente que se incurrió en el pacto de la ley comisoria, debe determinar el vendedor si quiere utilizar el pacto de la ley comisoria, o más bien pedir el precio, y que si eligió el pacto de la ley comisoria, después no puede variar».

(10) D, 18, 3 *De lege commissoria*, Fr. 7: «Si después del día señalado para el pacto de la ley comisoria el vendedor pidiera el precio, se considera que se renunció al pacto de la ley comisoria y no puede variar y volver a éste».

(11) Concretamente el texto de la Ley 38 de la Partida V, Título 5.º en su parte interesante es el siguiente:

«...Otrosí dezimos, que si el vendedor, e el comprador ponen pleyto «entre sí que el comprador pague el precio a día señalado, e si no «lo pagare aquel día que sea desfecha por ende la vendida, que tal «pleyto como este es valedero; e gana por ende el vendedor la se- «ñal, o la otra parte del precio que le fue dado, si al plazo no le «fue fecha la paga toda o la mayor parte della; e desfazase la «vendida. Pero con todo esto en su enogencia es del vendedor, de «demandar todo el precio, e fazer que vala la vendida, o de revo- «carla, teniendo para sí la señal, o la parte del precio, segund que «de suso es dicho...»

(12) CASTÁN: *Derecho civil español común y foral*. Tomo IV, pág. 131.

(13) ROCA SASTRE, op. cit., T. II, págs. 335 y ss.

3. Teoría que aplica la doctrina de la causa.
4. Teoría de la equidad.
5. Teoría de la equivalencia.
6. Teoría de la Ley.

Después de exponer y comentar ROCA SASTRE las seis anteriores tesis añade: «las cuatro últimas teorías —causa, equidad, equivalencia y ley—, debidamente combinadas, dan la verdadera solución acerca de la naturaleza jurídica de la acción de resolución; la Ley, como efecto naturalmente derivado de la esencia institucional de las obligaciones recíprocas, y movida por razones de equidad o equivalencia de prestaciones, establece esta acción de resolución, la cual constituye un remedio para conseguir el restablecimiento del equilibrio patrimonial roto, por la frustración del fin práctico, provocada por el incumplimiento culpable del deudor, y que tiende, como objetivo inmediato, a la devolución o recuperación de la cosa transmitida».

Hemos de añadir también que, en principio, el referido pacto puede estructurarse, ya como condición suspensiva de la que depende la eficacia del contrato, de manera que la venta no surta sus efectos si el precio de compra no se paga en el plazo fijado, ya como condición resolutoria añadida a una venta pura en virtud de la cual el vendedor puede en caso de no pagarse el precio, considerar la venta como no hecha y repetir la cosa vendida (14). De acuerdo con los autores clásicos (15), en caso de duda, hay que estar a esta última interpretación.

### III. EL ARTICULO 1.504 DEL CODIGO CIVIL

El artículo 1.504 establece que el comprador de un bien inmueble puede válida y eficazmente satisfacer el precio aun después de haber expirado el plazo convenido para ello y esto incluso en el caso de haberse estipulado en el contrato expresamente que la inobservancia de dicho plazo facultaría entera y automáticamente al vendedor para resolver el contrato.

#### 1. *Significado de dicho artículo.*

El precepto contenido en el artículo 1.504 en relación concreta al impago del precio dentro de plazo constituye *un precepto de excepción* que atribuye una *ventaja extraordinaria* a favor del comprador de bienes inmuebles.

En efecto, la circunstancia de que el comprador pueda desconocer su propio compromiso de pagar dentro de un plazo determinado y hacerlo transcurrido éste, hasta tanto por parte del vendedor no se le

(14) MAYNZ, op. cit., T. II, pág. 403.

(15) D, 18,3 *De lege commissoria*, Fr. 1. Vid. nota 8.

haya requerido con el formalismo previsto en la Ley, constituye una verdadera excepción de varios principios legales a saber: a) del principio de que las obligaciones deben cumplirse dentro del tiempo establecido por las partes sin necesidad de que el sujeto acreedor intime al deudor (principio «*dies interpellat pro homine*»); b) del principio según el cual en las obligaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolverlas si uno de los obligados vulnera su compromiso (principio de la «*lex commissoria*»); y c) del principio de que lo contratado constituye Ley de obligatorio cumplimiento para las partes (principio «*pacta sunt servanda*»). Analizaremos a continuación, aunque brevísimamente, la incidencia de la norma del artículo 1.504 en los tres expuestos principios. Con ello pretendemos poner de relieve la significación excepcional del precepto que comentamos.

A) *El artículo 1.504 como excepción al principio «dies interpellat pro homine»*

Al disponer el artículo que nos ocupa que no podrá el vendedor dar por resuelto el contrato sino después de un requerimiento especial que efectúe al comprador, a pesar de haber éste dejado pasar el plazo previsto para el pago, constituye una evidente excepción al principio «*dies interpellat pro homine*» (15 bis).

A su vez, el principio «*dies interpellat pro homine*» constituye una excepción de otro más amplio principio según el cual la mora se inicia a partir de la interpelación que el acreedor hace al obligado.

Explica cuanto venimos diciendo el artículo 1.100 según el cual:

«Incurren en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

«No será, sin embargo, necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:

«1.º Cuando la obligación o la Ley lo declaren así expresamente.

«2.º Cuando de su naturaleza o circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación...»

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. Por

---

(15 bis) O «*dies adiectus interpellat pro homine*», que VICENTE Y GELLA (*El término esencial*, en «*Revista de Derecho Mercantil*», 1949, VIII pág. 13) atribuya a invención de los glossadores.

esto decimos que el artículo 1.504 constituye una verdadera excepción al principio señalado porque, en su 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.

Que el artículo 1.504 constituye una clara y manifiesta salvedad al principio «*dies interpellat pro homine*», lo reconoce la doctrina (16) y la jurisprudencia.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1944 ha tenido ocasión de declarar que:

«... el precepto general del artículo 1.100 relativo a la «mora en el cumplimiento de las obligaciones recíprocas en «el último párrafo de su número segundo en el sentido de no «ser necesario el requerimiento previo al deudor cuando una «de las partes ha cumplido lo que le incumbe según el con- «trato carece de aplicación al caso por estar éste regulado en «la venta de inmuebles por una *disposición especial como la «del artículo 1.504 citado ante la que debe ceder la de ca- «rácter general.»*

B) *El artículo 1.504 como excepción al principio de la «lex commissoria»*

Constituye principio general del derecho de obligaciones, contenido concretamente en el artículo 1.124 de nuestro Código civil, el de que en las obligaciones recíprocas una parte puede exigir la resolución de las mismas cuando la otra incumple las que hubiere asumido.

Por esto, cuando en la compraventa de inmuebles con precio aplazado se permite al comprador satisfacer el precio aun transcurrido éste y no se autoriza al vendedor-acreedor del precio a resolver el contrato por razón del impago dentro del plazo sino después de haber cumplido cierta exigencia (requerimiento), se está haciendo una manifiesta salvedad del anterior principio de forma que, como dice el Tribunal Supremo, el artículo 1.504 constituye una verdadera modalidad del artículo 1.124 (Sentencia de 30 de mayo de 1942) (17);

(16) VICENTE Y GELLA: *El término esencial*, en «Revista de Derecho Mercantil», 1949, VIII, pág. 31.

SABATER: *El art. 1.504 del Código civil*, en «Revista de Derecho Judicial», 1960, pág. 17: «El art. 1.504 del Código civil, constituye una excepción al principio de que las obligaciones que vencen a tiempo determinado, o sea a término cierto no necesitan de interpelación...».

BADENES: *El contrato de compraventa*, Editorial Tecnos, Madrid, 1969, Tomo II, pág. 857.

(17) Sentencia de 20 de mayo de 1942:

«Que es conocida y unánime la doctrina según la cual la facultad «de resolver las obligaciones, que va implícita en las recíprocas, a «tenor del art. 1.124 del Código civil, *adopta una singular modali-*

«... cuando se trata de la compraventa de bienes inmuebles han de entenderse coordinados y subordinados al *precepto general específico* que sobre el particular concreto se contiene en el artículo 1.504 del Código civil...» (Sentencia de 1 de mayo de 1946); una «*particularidad* especialmente establecida para la compraventa de inmuebles» (Sentencia de 30 de diciembre de 1955); «la regla que con carácter general para toda clase de obligaciones recíprocas contiene el artículo número 1.124 *hace aplicación de modo específico y concreto* en el artículo 1.504 cuando se trata de un contrato de compraventa de inmuebles» (Sentencia de 24 de junio de 1968).

Dice PUIG PEÑA (17 bis) que si el comprador no paga entonces actúa en principio el artículo 1.124 por virtud del cual puede el vendedor exigir el importe del precio o pedir la resolución del contrato. Si se decide por el cumplimiento, reclamando el precio, no existe problema. Ahora bien, si opta por la resolución, se produce una *modalidad especial* si la venta lo es de inmuebles pues esa resolución debe ir precedida de un requerimiento notarial o judicial.

El artículo 1.504, pues, constituye una verdadera «*particularidad especialmente establecida para el contrato de compraventa de inmuebles*» «que viene a eliminar toda posibilidad de pacto comisorio de la venta de inmuebles» (Sentencia de 11 de noviembre de 1943). Esto es, como hemos visto, de aquel pacto por el cual se establece que el vendedor podrá dar por resuelta la compraventa si el comprador no satisface el precio dentro del plazo que se ha fijado expresa y taxativamente en el contrato. El artículo 1.504 sustrae de la norma general del artículo 1.124 el caso de incumplimiento de la obligación de pagar el precio en la compraventa de inmuebles (17 ter).

Las diferencias más importantes que se pueden establecer entre los dos artículos comentados, 1.124 y 1.504 son las siguientes: *En*

*«dad*, cuando se trata del contrato de compraventa de inmuebles, «según se aprende por el art. 1.504 del propio Código que, desentendiéndose de algún antecedente del Derecho patrio (Ley 38, título V, partida 5) que, aún en este supuesto concreto, permitió la «resolución «ipso jure», autoriza el pago, después del término estipulado para hacerlo, salvo el caso de que el comprador moroso «hubiese sido requerido judicialmente o por acta notarial...»

(17 bis) PUIG PEÑA: *Tratado Derecho civil español*, T. IV, vol. II, pág. 131.  
 (17 ter) Sentencia de 13 de febrero de 1959:

«...si bien el art. 1.124 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 art. 1.504, que prescribe que aún cuando haya «vencido el término para satisfacer el precio aplazado y figure pactado que por falta de pago produce la resolución del contrato, el «comprador podrá abonarlo, aún después de expirado, sino hubiere «sido, de modo formal requerido notarial o judicialmente, para que «cumpla su compromiso...»



*primer lugar*, en el supuesto del artículo 1.124 y en el caso general de incumplimiento de obligaciones, el acreedor no precisa efectuar un requerimiento intimidatorio al deudor para que se entienda declarada resuelta la obligación, mientras que en el caso específico de compraventa de inmuebles el vendedor, para dar por resuelta la compraventa por falta de pago dentro de plazo, necesita realizar el requerimiento previsto en dicho artículo. *En segundo lugar* y no menos importante, en el artículo 1.124, cuando se trata en general del incumplimiento de las obligaciones, se establece que «el Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber *causas justificadas que le autoricen para señalar plazo*» de forma que el Juez cuando estime haber motivo para ello, puede no decretar la resolución y conceder un plazo para el cumplimiento, mientras que, en el caso del artículo 1.504, transcurrido el plazo fijado en el contrato y efectuado el requerimiento, el Juez, dada la taxatividad del precepto, no está facultado para alargar aquel plazo y legitimizar el pago que pueda realizar con posterioridad a dicho requerimiento el comprador (18) o, como dice el último inciso del artículo que comentamos, «hecho el requerimiento, el Juez *no podrá concederle* nuevo término» (18 bis). Por último, la verdadera y más importante diferenciación de los artículos 1.124 y 1.504, como creemos haber ya apuntado, estriba realmente en los supuestos que cada uno de ellos contempla, ya que el primero se refiere en general a la llamada condición resolutoria tácita o implícita, mientras que el artículo 1.504 contempla el supuesto específico del pacto resolutorio en la compraventa de inmuebles. Esta fundamental distinción ha sido puesta de relieve por los Tribunales en muchísimas de sus resoluciones. Por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1944 (19), de 5 de junio de 1944 (20), etc.

---

(18) MANRESA: *Código civil español*, Tomo I, pág. 262.

(18 bis) Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1955 que dice que el requerimiento de que habla el art. 1.504 «se halla revestido de una formalidad tan rigurosa que en el litigio planteado después del previamente efectuado se le prohíbe expresamente al Juez el ejercicio de la facultad excepcional de otorgar nuevo plazo al deudor para satisfacer su obligación incumplida que le confiere el párrafo penúltimo del art. 1.124 del aludido Código civil, en casos análogos de resolución del vínculo contractual».

(19) Sentencia de 28 de enero de 1944:

«Este tribunal, al fijar en numerosas resoluciones el sentido y alcance de los artículos 1.504 y 1.124 del Código civil, no ha dejado de subrayar, que el matiz diferencial que entre los mismos se da, «en orden al ejercicio de la acción resolutoria a que ambos se refieren, sólo estriba en que, *en el primero de ellos, se atiende a un supuesto de pacto resolutorio expreso, referido precisa y exclusivamente a la compraventa de inmuebles, al paso que en el segundo, se provee el régimen de la acaso mal llamada condición resolutoria tácita, implícita sin expresa convención, en todas las obligaciones recíprocas...*»

(20) Sentencia de 5 de junio de 1944:

«... lo mismo en orden a la acción que trae origen de pacto resolutorio expreso, referido a la compraventa, objeto del artículo 1.504

C) *El artículo 1.504 como excepción al principio «pacta sunt servanda»*

Uno de los pilares básicos del derecho privado lo constituye el principio según el cual las personas se hallan obligadas a realizar aquello a lo que se han comprometido cuyo principio se sintetiza con el brocardico «*pacta sunt servanda*» y en nuestro derecho se halla contenido principalmente en los artículos 1.258 del Código civil («los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley»), 1.279, así como en algunos otros.

No cabe duda, pues, que el artículo 1.504, 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.

Como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1955:

«... al dejar de pagar el comprador el precio o parte de él, si así se hubiese estipulado, en la fecha u ocasión consignados en el contrato, es indudable que incurrieran en incumplimiento repercutible en la eficacia y continuidad de aquél, y aun en mora, a tenor del número primero del párrafo segundo del artículo 1.100 del Código civil, si existiera pacto comisorio, pero acaecida esta situación de incumplimiento, la actuación resolutoria del vendedor no se produce, según el espíritu del comentado artículo 1.504, de modo automático, sino que conforme declaró la Jurisprudencia, su derecho queda como en suspenso, la mora queda limitada, el término no expiró aún (si dies venit non coedit adhuc) en realidad para la obligación del comprador, hasta que producido el requerimiento judicial o notarial que el precepto señala desaparece para el comprador aquella última posibilidad de enervar su incumplimiento mediante el pago...»

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1.º de mayo de 1946 dice que:

«... precepto específico que sobre el particular concreto se contiene en el artículo 1.504... (el cual) establece una forma especialísima de resolución de tales contratos, no obstante lo pactado...»

---

«del Código civil que en cuanto a la llamada condición resolutoria «cita las obligaciones recíprocas, regulada en el 1.124 del mismo Código...»

En resumen, pues, el artículo 1.504 contempla el supuesto del pacto comisorio mediante el cual comprador y vendedor de un inmueble convienen que el vendedor queda expresamente facultado para resolver la compraventa en el caso de que el comprador no satisficiera la totalidad del precio en el plazo que al efecto se determina y establece el referido artículo que, aún a pesar de tal convención expresa, el comprador puede satisfacer el precio o la parte del precio de que se trate, incluso después de expirado dicho plazo sin que la prevención opere en la forma querida por las partes y ello mientras el vendedor no formule un requerimiento al comprador notificándole su voluntad de resolver el contrato.

Este artículo, como hemos visto, pues, al exigir un requisito especial de formalidad para la resolución de los contratos de compraventa de inmuebles, *constituye un precepto de naturaleza excepcional* en cuanto establece una doctrina legal en contemplación de los principios «*dies interpellat pro homine*», de la «*ley comisorio*» v «*pacta sunt servanda*» o de, si se quiere, de los artículos 1.110, 1.124 y 1.258 del Código civil, en que dichos principios fundamentalmente se asientan en nuestro ordenamiento jurídico.

Nos interesa, pues, que quede bien resaltada la naturaleza excepcional del artículo que comentamos y su carácter de ley especial frente a la más general de la resolución de las obligaciones de carácter recíproco.

Pero además de la anterior significación no podemos olvidar el carácter de privilegio o ventaja singular que el precepto constituye respecto al comprador de bienes inmuebles. En efecto, de no presidir el artículo 1.504 el contrato de compraventa inmobiliaria, en virtud de la ley comisorio, impagado el precio dentro de plazo, el contrato debería quedar resuelto automáticamente. Pero, a pesar de tal ley o de pacto ratificándola expresamente, el artículo 1.504 que comentamos concede al comprador la facultad de incumplir o, si se quiere, no reputa incumplimiento la demora en el pago por larga e injustificada que la misma sea en tanto el vendedor no formule el requerimiento a que el mismo se refiere. Queda, pues, bien clara, la significación de beneficio especial del comprador que contiene la norma analizada.

## 2. *Fundamento del precepto*

La especialidad del precepto que nos ocupa radica, como hemos visto, en exigir para que la resolución del contrato de compraventa de inmuebles pueda producirse, no sólo el transcurso del plazo de tiempo previsto para el pago del precio, sino además, y en ello radica la especialidad, un requerimiento expreso formulado por el vendedor al comprador.

¿Cuál es la motivación que ha inducido al legislador a colocar el artículo 1.504 en el ensamblaje de los preceptos que regulan la compraventa? El Tribunal Supremo señala que ello es debido a diversas

razones de orden público las cuales sintetiza perfectamente la Sentencia de fecha 1.º de mayo de 1946 (21):

1. Procurar la debida firmeza y seguridad en los contratos de compraventa de inmuebles.

2. Impedir anormales alternativas en la transmisión inmobiliaria con mengua del crédito territorial.

3. Facilitar los medios para que lleguen a realizarse estas transmisiones. O, como dice también la Sentencia de 5 de julio de 1933, «dar facilidades al comprador para realizar el pago sin incurrir en la rescisión pactada en defecto de la entrega del precio en la fecha convenida».

Se refieren y reiteran también las razones que fundamentan el precepto, entre otras, las Sentencias de 9 de julio de 1933, de 30 de mayo de 1942, de 8 de julio de 1944 (22), de 6 de julio de 1949, de 13 de febrero de 1959 (22 bis), etc.

Es decir, que el legislador tiene en gran estima las compraventas de bienes inmuebles habida cuenta de la importancia de tales transmisiones en la vida económica y social del país y por ello las distingue no permitiendo que sean resueltas por el funcionamiento normal del pacto resolutorio que las partes puedan establecer en sus contratos o el que implícitamente se considera en los mismos existente. Por ello, permite al comprador que dé cumplimiento a su obligación de pago aun después del tiempo convenido, pero, por otro lado, para garantizar la eficacia de dichas compraventas y dar seguridad a las relaciones comerciales de tal naturaleza estima que es necesario se cumpla determinado formalismo que ordinariamente no exige, cuál es el de la práctica de un requerimiento judicial o notarial a fin de que quede perfecta

(21) Sentencia de 1 de mayo de 1946:

«...cuando se trata de la compraventa de bienes inmuebles han de entenderse coordinados y subordinados al precepto específico que «sobre el particular concreto se contiene en el artículo 1.504 del «propio Código civil en el que y por las razones de orden público «a que constantemente se refiere la constante jurisprudencia que «ha motivado su interpretación y para procurar la firmeza y seguridad de los contratos de tal naturaleza y objetividad, impidiendo anormales alternativas en la transmisión de los inmuebles con «mengua del crédito territorial y facilitando los medios de que lleguen a realizarse estas transmisiones en los términos pactados sin «menoscabo de los intereses que representan, se defina la mora «para este incumplimiento mediante una limitación de los efectos «inmediatos a que habría de conducir la aplicación del comiso «venido, y se establece una fórmula especialísima de resolución de «tales contratos, no obstante lo pactado...»

(22) Vid. texto de esta Sentencia en Capítulo 4, apartado B, d).

(22 bis) Sentencia de 13 de febrero de 1959:

«...modalidad especial la del requerimiento, admitida en el derecho «antiguo, Ley de Partidas, con el nombre de pacto comisario y «signada en el código actual, a fin de evitar, de una parte, la resolución de los contratos y, de otra, la de procurar la firmeza y seguridad en la contratación...»

constancia de que el vendedor quiere resolver la venta y que, por ende, a partir de aquel momento, ya no es posible al comprador realizar el pago que había demorado.

Se pregunta la doctrina (23) cuál es la razón de que el legislador no haya prevenido un sistema de semejante tolerancia para las compraventas de bienes muebles y coincide con GARCÍA GOYENA (24) en que, dada la variabilidad del precio en las cosas muebles, el menor retardo representaría un perjuicio irreparable. En cambio, en los inmuebles puede darse cierto retraso en el cumplimiento de la obligación de pago del precio sin que de ello se siga grave perjuicio habida cuenta de la mayor estabilidad y continuidad del valor de los bienes raíces.

Por tal razón, el artículo 1.505, dedicado exclusivamente a la compraventa de bienes muebles, no contienen semejante facultad para el comprador, el cual debe satisfacer el precio en el plazo para ello convenido, lo que de no hacerlo comporta la resolución automática de la venta. Dice así dicho artículo:

«Respecto de los bienes muebles, *la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho*, en interés del vendedor, *«cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya presentado a recibirla, o presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el pago del precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación».*

### 3. Presupuestos

Dos son los presupuestos en que se asienta la norma del artículo que comentamos, a saber: A) que se trate de una compraventa de bienes inmuebles, y B) que exista pacto comisorio expreso o tácito.

En rigor sólo cabe hablar de la necesidad de que aparezca uno sólo de los presupuestos, esto es, la existencia de una compraventa de inmuebles puesto que con ello basta y el precepto rige igualmente, tanto si las partes han convenido un pacto de resolución expreso por falta de pago del precio, como si, al no haberlo prevenido, aparece implícito por voluntad de la Ley. No obstante, la realidad es que existe un segundo presupuesto quiéranlo o no las partes y por esto aquí hablamos de dos presupuestos.

A continuación analizaremos ambos condicionamientos.

#### A) Compraventa de bienes inmuebles

Bien claro lo exige el precepto en su inicio cuando dice: *«en la venta de bienes inmuebles...»*

Es preciso, pues, que se trate de un verdadero contrato de com

(23) CASTÁN, op. cit., T. II, pág. 137.

(23 bis) SABATER, op. cit., pág. 18.

(24) GARCÍA GOYENA, *Comentario al artículo 1.434 del Proyecto de 1851.*

praventa y que el objeto de la prestación de entrega lo constituyan bien o bienes inmuebles.

Aunque en alguna ocasión, como en la Sentencia de 13 de febrero de 1959 (24 bis), el Supremo ha dicho que el artículo 1.504 constituye una disposición específica para la ejecución de *contratos de transmisión de inmuebles*, creemos que, como literalmente expresa el precepto, ha de tratarse de un verdadero *contrato de compraventa* y de ningún otro.

Por no ser verdadera *compraventa*, el Tribunal Supremo ha tenido que decretar la no aplicación del precepto que comentamos a:

a) La promesa de cesión condicional de inmuebles, como resolvió la Sentencia de 7 de octubre de 1896.

Sentencia de 7 de octubre de 1896:

«Considerando que, según el sentido general de la escritura de 20 de febrero de 1890 y muy especialmente lo «consignado en su cláusula 1.<sup>a</sup>, el concepto jurídico del «contrato, en ella celebrado no es otro que el de *promesa de cesión condicional* de las tres quintas partes de la mina «*El globo* y sus demasías, puesto que para ponerse la cesión en disposición de pedir el cumplimiento de la obligación, era condición expresa e ineludible la de haber entregado en el día fijo, que al efecto se señala, la cantidad de 11.500 pesetas al Pérez y 15.000 al Márquez, sin cuyo requisito quedaba nula y sin efecto legal la promesa de cesión y sin derecho la cesionaria a reclamación alguna, no teniendo aplicación al caso el artículo 1.450 del Código civil, como se supone en el 1.<sup>er</sup> motivo del recurso, y siendo rectamente aplicado por la Sala sentenciadora el «1.114, según el cual, la adquisición de los derechos en las «obligaciones condicionales depende del acontecimiento que «constituya la obligación.

«Considerando que *no tratándose* en la citada escritura «de 20 de febrero de 1890 de un verdadero contrato de «venta, en que se hubiera aplazado el pago del precio, *no tiene aplicación*, y por lo tanto, no se infringe en la sentencia, el artículo 1.504 alegado en el 2.<sup>o</sup> motivo.»

b) Las promesas de venta. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de octubre de 1931 declaró: «...que no es de aplicación el artículo 1.504 del Código civil, en el sentido que se pretende porque aquí no se trata de compraventa perfecta, que es a la que se refiere el artículo, sino sólo de promesa de venta...» y la Sentencia de 30 de diciembre de 1955 que «el artículo 1.504 del Código civil expresivo de una particularidad especialmente establecida para el contrato de com-

---

(24 bis) Vid. su texto en nota 17 bis.

praventa de inmuebles y, por ello, solamente aplicable a ésta y no a las modalidades de *opción o promesa de venta...*» Idéntica doctrina sientan las Sentencias de 7 de octubre de 1896, de 26 de enero de 1942, de 11 de noviembre de 1943, de 6 de marzo de 1954, de 10 de marzo de 1966, de 13 de abril de 1970, etc., (24 ter.). Respecto del incumplimiento de los contratos de promesa de venta, conforme establece el segundo párrafo del artículo 1.451, hay que estar a los principios generales que para las obligaciones contiene el Código civil y fundamentalmente al artículo 1.124 del cual el que comentamos hemos visto constituía excepción.

c) Otras obligaciones.

La Sentencia de 29 de abril de 1904 declara inaplicable la doctrina del artículo 1.504, por ejemplo, al caso de incumplimiento de la obligación del comprador de reintegrar a un acreedor del vendedor el importe de un préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca objeto de venta.

Respecto a que la compraventa ha de tener por objeto exclusivamente *bienes inmuebles* bien claro se pronuncia el artículo 1.504. Respecto a la compraventa de bienes muebles hay que tener presente lo dispuesto en el artículo 1.505 que de hecho consagra la normal eficacia de la ley comisorio tácita o convenida expresamente en el contrato, esto es, la automática resolución por demora en el pago del precio

B) *Pacto comisorio expreso o tácito*

Además del anterior presupuesto, para la aplicación del artículo 1.504, es preciso que en el contrato de compraventa de inmuebles aparezca la facultad de la ley comisorio. Es decir, se necesita que del contrato de compraventa se desprenda la posibilidad de que el vendedor dé por resuelto dicho contrato en el caso de que el comprador no pague la totalidad o parte del precio en el plazo que se haya predeterminado.

Lo que ocurre es que esta facultad aparece siempre, esto es, tanto cuando las partes han mencionado expresamente la operatividad de la resolución (pacto comisorio expreso), como en el caso de que no hayan hecho la menor referencia a las resultancias del impago.

El texto del precepto que comentamos se refiere sólo a la existencia de pacto expreso, pero al decir «... aun cuando se hubiera estipulado...» da por sentada igualmente la aplicación en el caso de pacto implícito. Hace esto por la única razón de querer remachar la eficacia de su normativa aún en el caso de que las partes hayan expresamente convenido en la automática resolución de la compraventa. Pero la existencia de la posibilidad resolutoria por parte del vendedor siempre que el comprador no satisfaga el precio dentro del plazo fijado es clara, evidente y se desprende de los principios generales de las obligaciones, es-

---

(24 ter.) CASTRO, *La promesa de contrato*, en «Anuario de Derecho civil», 1950, pág. 1177 en que dice que a la promesa de contrato no le son de aplicación los artículos 1.503, 1.504 y 1.505 del Código civil.

pecialmente de la «*lex commissoria*» que se asienta en nuestro Código en el artículo 1.124 tantas veces aludido aquí.

No existe, pues, la menor duda de que el artículo 1.504 y su específica normativa opera, tanto si las partes han prevenido la facultad resolutoria de forma expresa, como en el caso de que no lo hayan hecho así. En este sentido la doctrina es perfectamente concluyente bastando señalar la opinión de MUCIUS SCAEVOLA (25), MANRESA (26), CASTÁN (27), JORDANO (28), BADENES (29), etc.

El que la misma facultad de resolución existe en el caso de impago dentro de plazo tanto si así se ha pactado expresamente como si no queda ratificado unánimemente por toda la jurisprudencia que ha tenido ocasión de pronunciarse en esta materia. Bástenos recordar las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 1950 (30), 9 de marzo de 1950 (31), 6 de marzo de 1954, 30 de diciembre de 1955 (32), 30

(25) MUCIUS SCAEVOLA, «Código civil», tomo XXIII, pág. 732, dice que: «...el artículo 1.656 del Código francés... se refiere... al caso de «haberse estipulado... la resolución: «*S'il a été stipulé, lors de la «vente d'inmeubles, que faute de paiement...»* El artículo 1.504, por «el contrario, alude a la estipulación a modo de mayor abundamiento... Es decir, que la disposición es general a todos los casos «que ocurran, y que sólo para mayor seguridad se declara su pro-«cedencia aun en el caso de haberse estipulado...»

(26) MANRESA, op. cit., tomo X, pág. 262: «El artículo 1.504 se aplica, tanto si las partes dan por supuesta la «condición resolutoria, como si la pactan expresamente (pacto comisorio)».

(27) CASTÁN, op. cit., tomo IV, pág. 136.

(28) JORDANO, «Anuario de Derecho civil», 1951. Comentario a la Sentencia de 9 de junio de 1950, pág. 309.

(29) Badenes, op. cit., Tomo II, pág. 858:

«El artículo 1.504 —afirma la Sentencia de 5 de mayo de 1967— «deberá observarse en todos los casos de resolución, es decir, tanto «cuando se convino una condición resolutoria expresa, como cuando «lo convenido haya sido el pacto comisorio de la Ley comisoria, «que no es, en definitiva, sino una forma de la misma, a la ma-«nera como llegó a nuestro Código desde el Derecho romano y se «declaró en las Sentencias de 28 de enero, 5 de julio y 9 de no-«viembre de 1944 y, lógicamente, también en los supuestos en que «no se previene cláusula alguna del género relativa a la resolución «contractual...»

(30) Sentencia de 9 de febrero de 1950: «...con pacto comisorio expreso o sin él...». Vid. nota núm. 34.

(31) Sentencia de 9 de marzo de 1950:

«...lo dispuesto en dicho artículo 1.504 es de aplicación, tanto en el «caso de existir pacto comisorio expreso, como en el de no existir «tal pacto...»

(32) Sentencia de 30 de diciembre de 1955:

«...háyase o no convenido pacto comisorio, al dejar de pagar el «comprador el precio o parte de él, si así se hubiese estipulado, en «la fecha u ocasión consignados en el contrato, es indudable que «incurrieron en incumplimiento repercutible en la eficacia y conti-«nuidad de aquél...»



de octubre de 1956 (33), 19 de mayo de 1958, 4 de julio de 1958, 23 de septiembre de 1959, etc.

Así, pues, el segundo y último de los presupuestos necesarios que deban aparecer para que podamos pensar en el funcionamiento del artículo 1.504 es la existencia de una facultad para el vendedor de resolver el contrato de compraventa cuando la otra parte no cumple la primordialísima obligación de pago dentro de las fechas previstas cuya facultad, como acabamos de ver ratificada por la doctrina y jurisprudencia, surge, tanto si las partes así lo han prevenido expresamente, como si no lo han hecho así.

#### 4. *Requisitos*

Estudiados los presupuestos de aplicación del artículo 1.504 que estamos analizando, nos referiremos seguidamente a los requisitos que exige la resolución de los contratos de compraventa de inmuebles por causa de impago del precio.

Según señalan, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de mayo de 1946 y de 30 de octubre de 1956, dos son los requisitos esenciales de la resolución de las referidas compraventas, a saber:

- A) El impago del precio dentro del plazo fijado.
- B) El requerimiento judicial o notarial.

Dice así la mencionada Sentencia de 1 de mayo de 1946:

«...se establece una fórmula especialísima de resolución de tales contratos (compraventa de inmuebles), no obstante lo pactado, en cuya vista y contemplación se pronuncia el precepto, haciendo derivar el incumplimiento en tal caso, no sólo de la mera *falta de pago en la forma y plazos estipulados*, sino, además, en que, producido este hecho, el vendedor haya manifestado al comprador su propósito decidido de resolver el contrato, manifestación que «habrá de realizarse mediante un *requerimiento judicial o notarial*, es decir, auténticamente acreditado y previo a la interposición de la demanda que se haya de promover para que la resolución se declare...»

Y la de 30 de octubre de 1956:

«...de cuyo precepto (art. 1.504) en sus propios términos, se deduce que tiene aplicación, no sólo al supuesto de que se haya convenido pacto comisorio expreso, sino tam-

---

(33) Sentencia de 30 de octubre de 1956:

«...de cuyo precepto, en su propios términos, se deduce que tiene aplicación *no sólo al supuesto de que se haya convenido pacto comisorio expreso, sino también cuando se dé la condición resolutoria implícita* en las obligaciones bilaterales...»

«bién cuando se dé la condición resolutoria implícita en «las obligaciones bilaterales, siempre que concurren *los dos requisitos de falta de pago del precio por el comprador, y la comunicación o requerimiento hecho por el vendedor*, «judicialmente o por acta notarial de que da por resuelto «el contrato».

Véanse también las Sentencias de 28 de enero de 1944, 9 de febrero de 1950 (34), etc.

Además de los dos anteriores requisitos que son los principales y a los que dedicaremos especial atención, existe algún otro como por ejemplo el que el vendedor, en el momento de efectuar el requerimiento, ha de haber dado cumplimiento a la totalidad de las obligaciones sustanciales que ha asumido. A éste y a algún otro requisito nos referiremos sucintamente después de los dos primordiales.

#### A) *Impago del precio dentro del plazo fijado*

Es evidente que el principal requisito que se exige para la resolución de los contratos de compraventa de inmuebles por razón de no haber sido satisfecho el precio de compra dentro del plazo prevenido al efecto por los contratantes, lo ha de constituir precisamente el transcurso de dicho plazo sin que el comprador haya cumplido la obligación de satisfacer la totalidad del precio.

Este requisito, no sólo es el primordial, sino que sería el único para la resolución del contrato por razón del pacto comisorio sino fuera por la especialidad que implanta el precepto que comentamos (es decir, la necesidad del requerimiento).

A dicha exigencia se refiere el artículo 1.504 cuando habla de «*falta de pago del precio en el tiempo convenido*» y, sobre todo, de «*después de expirado el término*» (35).

No cabe duda de que para la resolución del contrato es suficiente que el impago lo sea de parte del precio si la prestación de entrega del mismo se fragmentó cronológicamente y alguno de los plazos ha sido incumplido.

Resulta inexcusable abordar aquí el problema de la participación de la voluntad del comprador en el incumplimiento de la obligación de pago del precio. La cuestión puede resumirse así: para que aparezca debidamente el requisito que nos ocupa, ¿basta que el compra-

(34) «Sólo hace falta que hubiera *expirado el término* y que se hubiese «llevado a efecto el *requerimiento judicial o notarial*; y cierto es que «la aplicación del mencionado artículo *sólo exige la concurrencia de estos dos requisitos*, y que la misma tiene lugar en la compra-venta con pacto comisorio expreso o sin él...»

(35) Si no ha expirado el plazo de la obligación de pago no cabe la resolución en forma alguna según la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 1950.

dor no haya abonado el precio dentro de plazo sea por la causa que fuere o es, por el contrario, necesario que tal actitud por parte del mismo pueda calificarse de culposa?

A nadie puede escapar que este problema se integra en el más general relativo a la necesidad de culpa en el incumplimiento contractual para que se produzca la resolución como efecto de la condición resolutoria tácita.

Para algunos (35 bis) no puede existir responsabilidad por demora si el retraso en el cumplimiento obedece a causas no imputables al deudor como son la fuerza mayor o el caso fortuito.

Según nos dice SABATER (36), en Derecho romano se consideraba que el deudor incurría en pena incluso por retraso no imputable al mismo basándose para ello en D, 4,8 «De receptis», Fr. 22,9 y Fr. 23,1 (37) y ello salvo en el caso de que «*per creditorem steterit. quomius solveretur*». En cambio, según el propio autor, y referido siempre a la condición resolutoria implícita, la doctrina dominante se inclina por exigir la participación culposa del comprador. Así SCUTO (38), TRAVIESAS (39), ROCA SASTRE (40), PUIG PEÑA (41), CASTÁN (42), COLÍN y CAPITANT (43) y así parece hacerlo también nuestro Tribunal Supremo cuando, para que prospere la acción resolutoria del artículo 1.124, exige que el incumplimiento del deudor sea culposa (Sentencias de 24 de octubre de 1899, 9 de julio y 24 de octubre de 1941, 5 de junio de 1944, 22 de enero de 1951, etc.).

Si bien otros, como PINTÓ (44), mantienen que resulta suficiente para la eficacia de la condición resolutoria el hecho objetivo del incumplimiento sin necesidad de que exista participación voluntaria del obligado, basándose en el principio «*ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*» aplicado al artículo 1.124 que habla de «el que no cumpliere» sin añadir el adverbio «culpablemente» y por el juego de la causa que impone prescindir de la idea de culpabilidad.

(35 bis) VICENTE y GELLA, op. cit., pág. 14, nota 4.

(36) SABATER, op. cit., pág. 24.

BADENES, op. cit., T. II, págs. 864 y 865 que sigue íntegramente a este autor en este punto.

(37) D, 4,8 «De receptis», Fr. 22, p. 9: «Si alguno de los litigantes no hubiere comparecido, precisamente porque haya estado impedido por enfermedad, o por ausencia o por causa de la República, o por su Magistratura, o por otra justa causa, dicen Próculo y Atilicino que se incurre en pena...»

(38) SCUTO, *Teoría generale de la obbligazioni*, citado por SABATER, que cita a PINTÓ y éste a TRAVIESAS.

(39) TRAVIESAS, «Revista de Derecho Privado», 1929, pág. 273.

(40) ROCA SASTRE, en *Estudios de Derecho Privado*, Madrid, 1949, T. I., Capítulo II, pág. 55.

(41) PUIG PEÑA, *Tratado de Derecho civil Español*, Madrid, 1944, T. IV, Vol. I, págs. 236 y ss. «El incumplimiento de una obligación precisa como elemento esencialísimo el requisito de la culpabilidad», pág. 97.

(42) CASTÁN, op. cit. T. III, pág. 483.

(43) COLÍN y CAPITANT.

(44) PINTÓ, *En torno a la llamada condición resolutoria tácita*, en «Revista jurídica de Cataluña», julio-agosto 1953, págs. 438 y ss.

Con referencia expresa y concreta al pacto comisorio en la compraventa, MUCIUS SCAEVOLA (45), SABATER (46) y BADENES (47) se pronuncian en favor de la tesis que exige que aparezca responsabilidad por parte del comprador. «El legislador —dice MUCIUS SCAEVOLA— ha podido y debido decirse: No basta que haya un término señalado y que éste haya vencido, sino que se necesita, además, para declarar incumplido el contrato, *que haya incurrido en responsabilidad por el deudor*».

Nuestro Tribunal Supremo, de acuerdo con los citados autores, estima que, para que se pueda intentar la resolución del contrato de compraventa de inmuebles por razón de falta de pago del precio convenido dentro de los plazos fijados al efecto, es esencial que el incumplimiento de la obligación de pago se caracterice por la existencia de intención o de negligencia por parte del comprador en el hecho de incumplimiento.

Un importante cuerpo jurisprudencial abona la doctrina mencionada, especialmente las Sentencias de 24 de octubre de 1899, 9 de julio y 24 de octubre de 1941, 5 de junio de 1944, 1 de mayo de 1946, 5 de julio de 1946, 6 de julio de 1949 (48), 22 de enero de 1951, 11 de marzo (49) y 23 de septiembre de 1959, 20 de octubre de 1964, etcétera.

La sentencia de 5 de junio de 1944, cuya sentencia citamos como exponente de la mencionada doctrina jurisprudencial, tuvo ocasión de considerar que:

«... los preceptos legales que disciplinan el ejercicio de «las acciones derivadas del incumplimiento de las obligaciones contractuales, condicionan siempre la procedencia de «estas acciones el requisito de que *haya existido una conducta culposa, por negligencia más o menos grave originaria de responsabilidad en el contratante a quien se imputa «la infracción del contrato; y a esto obedece que por lo mismo en orden a la acción que trae origen de pacto resolutorio expreso, referido a la compraventa de bienes inmuebles, objeto del artículo 1.504 del Código civil, que en*

(45) MUCIUS SCAEVOLA, op. cit., T. XXII, pág. 732.

(46) SABATER, op. cit., pág. 24.

(47) BADENES, op. cit., T. II, págs. 864 y 865.

(48) Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1949:

«...como aprecia actualmente la sentencia recurrida, no está demostrada en este caso *la voluntad rebelde de los demandados al cumplimiento total del contrato*, como requiere la jurisprudencia para que «se de lugar a la mencionada resolución...»

Ahora bien, hay que advertir que, de hecho, no se trata de voluntad contraria al cumplimiento *total* del contrato, sino sólo de voluntad de incumplimiento de la obligación de pago la que aquí interesa.

(49) La Sentencia de 11 de marzo de 1959 reproduce textualmente en parte la de 5 de junio de 1944 que se transcribe a continuación en el texto principal.

«cuanto a la llamada condición resolutoria tácita en las obligaciones recíprocas, regulada en el artículo 1.124 del mismo Código, tenga declarado esta Sala en repetidos fallos, entre otros, en los de 9 de julio y 24 de octubre de 1941, «que el derecho de resolución supone y exige que haya verdadero y propio incumplimiento y que éste descansa en causa imputable al deudor.»

Además de una voluntad culposa, el Tribunal Supremo exige también, para acceder a la resolución de la venta, una voluntad *decididamente rebelde* por parte del comprador a cumplir la obligación de pago. Son numerosas las sentencias en este sentido, pudiendo citar las de 6 de julio de 1949 (49 bis), 6 de julio de 1952, 23 de septiembre de 1959, 2 de enero de 1961, 1.º de febrero de 1967 y 24 de julio de 1968. Por su carácter compilatorio de las anteriores, transcribimos en parte, la Sentencia de 1 de febrero de 1967 según la que:

«... es patente que la facultad resolutoria por incumplimiento contractual contenida en términos generales en el artículo 1.124 del Código civil y regulada específicamente respecto a la compraventa de inmuebles por el artículo 1.504 del mismo Código, ha de basarse, según proclama la doctrina de esta Sala, en que aparezca una *voluntad rebelde y declarada* en el acusado de incumplidor. «Sentencia de 6 de julio de 1952, exigiéndose que se demuestre patentemente y de modo indubitado, una *voluntad deliberadamente rebelde* al cumplimiento de lo convenido, Sentencia de 2 de enero de 1961, agregando en relación con la aplicación del artículo 1.504 del Código civil, la sentencia de esta Sala de 23 de septiembre de 1959, que la facultad de pedir la resolución de los contratos de compraventa por falta de pago del precio, se rige por la norma general del artículo 1.124, y por la especial de este segundo precepto legal, exigiéndose por tanto una *voluntad rebelde* por el lado del comprador y una previa declaración de voluntad del vendedor expresada de forma auténtica, judicial o notarial, recepticia para el comprador, de tenerse por resuelto el vínculo por tal causa, pues sin este último requisito podrá efectuarse válidamente el pago fuera del plazo señalado...»

Siguiendo a PINTÓ (50), hemos de decir que, no obstante la clara y reiterada doctrina jurisprudencial, ésta no autoriza a afirmar que, en todo caso, sin culpabilidad ni rebeldía del comprador-deudor no haya

(49 bis) Vid. nota núm. 48.  
(50) PINTÓ, op. cit., pág. 445.

posibilidad de resolución, ya que hay que tener en cuenta aquellos supuestos en que aparece un hecho que de manera definitiva y absoluta y no meramente transitoria impide el cumplimiento, sin mediar culpa ni responsabilidad, del comprador en cuyos supuestos, a pesar de todo, hay que conceder al vendedor la posibilidad de resolver el contrato. El referido autor resume así la postura del Tribunal Supremo:

1.º La mera abstención del cumplimiento no basta para que proceda la resolución. Se precisa que, interviniendo culpa, se demuestre la «existencia de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo pactado».

2.º Cuando no aparece el cumplimiento, porque ha sobrevenido una causa o hecho obstativo que de manera absoluta, irremediable y definitiva impida la ejecución de lo pactado, procede la resolución «con independencia de que exista o no culpabilidad en el incumplidor».

El primero de los requisitos de aplicación del artículo 1.504 lo es, pues, el incumplimiento por parte del comprador y de forma culposa de la obligación de pago del precio dentro del plazo al efecto estipulado.

De lo anterior se deduce que no procede la aplicación del mencionado artículo cuando se trata del incumplimiento de otra obligación por parte del comprador distinta precisamente a la de pago del precio por importante que aquélla sea. Reiteran la inoperancia del precepto en tal supuesto las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1904, de 21 de mayo de 1948, de 17 de febrero de 1950, de 7 de junio de 1963, etc.

Dice la Sentencia de 21 de mayo de 1948 que:

«... se denuncia inaplicación del artículo 1.504 que establece que en las ventas de inmuebles podrá el comprador pagar aun después de haber expirado el plazo convenido mientras no sea requerido para ello, pero aun suponiendo que el contrato que se discute incluya una venta, *«tal disposición no es aplicable a este caso, en que no se trata del pago de precio, sino de una obligación de hacer, que por la enajenación de extensos terrenos, según la misma tesis del recurrente, se ha hecho imposible de cumplir, por lo menos en cuanto a esos terrenos que el actor considera enajenados, que constituyen aproximadamente las siete octavas partes de la total extensión de la finca parcelada.»*

Para terminar este capítulo conviene referirnos a otro problema íntimamente ligado con el requisito que estamos analizando y que lo constituye el determinar las consecuencias del hecho de que el vendedor deje transcurrir un lapso de tiempo importante desde la expiración del plazo sin practicar el requerimiento e incluso percibiendo del

comprador cantidades a cuenta con posterioridad al vencimiento de tal plazo.

A pesar de que otra parece la solución en derecho romano (51) y así ha sido sostenido en algún recurso de casación, lo cierto es que según ha declarado la jurisprudencia, el hecho de que el comprador deje transcurrir largo tiempo desde el vencimiento del término y cobre cantidades a cuenta del precio no obsta a que en cualquier momento pueda resolver la venta «sin necesidad de guardar otro requisito que el de hacer el requerimiento». En efecto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1911 tuvo ocasión de declarar que:

«... es indudable que por haber dejado pasar el término «de un año señalado para la resolución de la venta de un «solar, convenida en un documento privado entre el recurrente y el padre del recurrido, y haber recibido el vendedor 250 pesetas a cuenta del precio, no se novó el referido contrato de compraventa, pues no se estableció «ningún otro ni mucho menos el de préstamo con garantía «hipotecaria, porque, aparte de que no se expresó claramente, como exige el artículo 1.204 del Código civil que «mantiene la doctrina tradicional de que la novación no se «presume, es lo cierto que el contrato de compraventa «continuó en vigor y viva la facultad del vendedor para «resolverla mientras no se le abonara la totalidad del precio, sin necesidad de guardar otro requisito que el de «hacer el requerimiento, que se refiere a la manifestación del «propósito del vendedor para resolver el contrato de «venta...»

## B) *Requerimiento*

El segundo de los requisitos que exige la resolución del contrato de compraventa de inmuebles por falta de pago lo constituye el requerimiento que ha de formular el vendedor al comprador notificándole su decisión de dar por resuelta la compraventa.

Este segundo requisito es el que constituye la especialidad en la materia que convierte al artículo 1.504 en un precepto de naturaleza excepcional frente al sistema normal de resolución de las obligaciones que preside el artículo 1.124 (52). Así, MANRESA (53) nos habla del trascendental sentido que tiene este requerimiento ya que, como acertadamente dice, la falta de pago del precio no es en rigor el hecho negativo que determina el cumplimiento de la condición que constituye el fondo sustancial del pacto comisorio, puesto que este hecho por sí

(51) SABATER, op. cit., pág. 25 que cita a GIORGI, *Teoría de las alegaciones*.

(52) Vid. Título III, Capítulo I de este trabajo.

(53) MANRESA, op. cit., T. X, pág. 262.

solo no produce los efectos que las partes se propusieron, sino que tal hecho ha de ir acompañado del preceptivo requerimiento, lo que convierte a la condición del pacto comisorio en una doble y conjunta puesto que ha de darse un supuesto negativo constituido por la falta de pago y un supuesto positivo que es el requisito del requerimiento.

La exigencia de tal requisito se desprende perfectamente del artículo 1.504 que constituye verdaderamente la quintaesencia del mismo. En efecto, dicho artículo señala que: «... aun cuando se hubiere 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...*».

Expresamente se refieren a la ineludible necesidad del requerimiento para la resolución, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1944, 30 de octubre de 1956 y 4 de junio de 1958. Esta última Sentencia declaró que:

«... para que se opere la resolución de la venta *es requisito previo que se haga por el vendedor al comprador de un bien inmueble, aquel requerimiento, o sea su declaración de voluntad expresada en forma auténtica que haga patente su decisión de optar por la resolución..* »

Vista su necesidad, examinaremos a continuación: qué sea este requerimiento, sus sujetos, el contenido que ha de tener y la forma y el tiempo en que debe realizarse para ser eficaz.

#### a) Noción de este requerimiento

Dice MANRESA (54) que el requerimiento del artículo 1.504 es aquella «declaración de voluntad del vendedor expresada en forma auténtica e indudable que hace patente su propósito de optar por la resolución de la venta». Añade este autor que, en la compraventa de inmuebles, cuando falta el pago, el vendedor está facultado para pedir dicho pago o para pedir la resolución. En el primer caso no precisa formular requerimiento alguno y puede deducir directamente la demanda mientras que en el segundo, esto es, para pedir la resolución, precisa que de modo ostensible manifieste su propósito de resolver la obligación (55).

JORDANO (56) señala que para la resolución de la venta de inmuebles es preciso que el vendedor realice un requerimiento «que haga patente su propósito de optar por la resolución».

(54) MANRESA, op. cit., T. X, pág. 262.

(55) Vid. también SABATER, op. cit., pág. 18.

(56) JORDANO, op. cit., pág. 309.



Por nuestra parte, intentaremos una definición descriptiva de este requerimiento diciendo que se trata de una *declaración de voluntad del vendedor de cosa inmueble dirigida al comprador en forma judicial o notarial realizada una vez expirado el plazo previsto para el pago del precio, por el que le manifiesta que ha decidido optar por la resolución de la venta y le intima a que se allane a tal resolución y a que se abstenga a poner obstáculos a la misma.*

#### b) Sujetos

Como se desprende del propio artículo 1.504, el requirente lo será el vendedor y el destinatario del requerimiento el comprador moroso.

Como peculiaridad tan sólo vale la pena recordar que, de acuerdo con la Sentencia de 3 de enero de 1928, cuando se trata de herederos del comprador, basta que se haga el requerimiento a cualquiera de ellos, sin extenderlo a todos porque así lo dispone el artículo 1.084.

#### c) Contenido

Para ser eficaz el requerimiento ha de expresar claramente la voluntaria decisión del vendedor de resolver la compraventa. Esto es, que, asistiendo al vendedor la facultad de obligar al comprador a pagar el precio, es decir, a cumplir la obligación principal que éste asumió, decide, en cambio y en virtud del pacto comisorio, resolver la venta.

El objeto del requerimiento, dice la Sentencia de 8 de julio de 1933, es notificar auténticamente al deudor de que el vendedor «no concede prórroga para el cumplimiento de aquella obligación y que opta por la rescisión del contrato» y, según las de 30 de octubre de 1922 y 1.º de mayo de 1946, «manifestar el propósito decidido de resolver el contrato».

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1950, el requerimiento ha de constituir una «declaración de voluntad del primero (vendedor), expresada en forma auténtica y que haga patente su propósito de optar por la resolución»; según la Sentencia de 4 de junio de 1958, el requerimiento es una «declaración de voluntad expresada en forma auténtica que hace patente la decisión de optar por la resolución»; según la de 30 de diciembre de 1955, el requerimiento tiene por fin «obstar formalmente al pago hecho ya fuera del término convenido» y, conforme a la de 23 de septiembre de 1959, dicho requerimiento es «una declaración de voluntad del vendedor expresada en forma auténtica, judicial o notarial, recepticia para el comprador, de tener por resuelto el vínculo por tal causa (impago del precio en el plazo convenido)».

Para conocer exactamente cuál sea el contenido que haya de tener el requerimiento exigido por el artículo 1.504 es interesante conocer también las declaraciones de las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de

junio de 1917 (57), 30 de octubre de 1922, 30 de mayo de 1942, 11 de noviembre de 1943 y 28 de enero de 1948. La Sentencia de 30 de mayo de 1942 señalaba, en su tercer considerando, que copiamos íntegramente habida cuenta de su importancia para nuestro tema, que:

«Considerando que es conocida y unánime la doctrina «según la cual la facultad de resolver las obligaciones, que «va implícita en las recíprocas, a tenor del artículo 1.124 «del Código civil, adopta una singular modalidad, cuando «se trata del contrato de compraventa de inmuebles, según «se aprende por el artículo 1.504 del propio Código, que «desentendiéndose de algún antecedente del derecho pa- «trio (Ley 38, título V, partica V); que aun en este supuesto «concreto, permitía la resolución «ipso jure», autoriza el «pago, después del término estipulado para hacerlo, salvo «el caso de que el comprador moroso hubiese sido reque- «rido judicialmente o por acta notarial; requerimiento éste «que, atendido su fin, que es el de *obstar formalmente «al pago hecho fuera del término convenido*, y por consti- «tuir antecedente de la disolución del vínculo contractual, «tiene el valor de una intimación concreta que, como ha «dicho la Sentencia de este Tribunal de 3 de julio de 1917, «no se refiere al pago del precio, sino a *que se allane el «comprador a resolver la obligación y a no poner obstácu- «lo a este modo de extinguirla»* (58)

De esta última sentencia aprendemos tres cosas bien importantes:

1. Que el fin del requerimiento estriba en «*obstar formalmente al pago hecho fuera del término convenido*».
2. Que el requerimiento es «*antecedente de la disolución del vínculo contractual*».
3. Que el contenido del requerimiento es una «*intimación a que se allane el comprador a resolver la obligación y a no poner obstáculo a este modo de extinguirla*».

Añadamos también que el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, al que debemos referirnos posteriormente (58 bis), habla de «notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de *quedar resuelta la venta*».

(57) Vid. texto en nota núm. 63.

(58) La fórmula acertada que utilizó la Sentencia de 3 de julio de 1917 referida al contenido del requerimiento «*intimación concreta a que se allane el comprador a resolver la obligación y a no poner obstáculo a este modo de extinguirla*» ha hecho fortuna y es adoptada y repetida en otras muchas Sentencias, como en la transcrita de 30 de mayo de 1942, la de 30 de diciembre de 1955, etc.

(58 bis) Vid. Título III, Capítulo 6, B del presente trabajo.

La anteriormente transcrita Sentencia de fecha 30 de mayo de 1942 aborda y resuelve también otro interesante problema. El requerimiento que estamos analizando, ¿es un requerimiento para que el comprador pague el precio? o, en otras palabras, ¿es preciso que el vendedor comine al comprador con la resolución si no realiza el pago dentro de un nuevo plazo que haya de fijarle?

El artículo 1.504 nada dice al respecto limitándose a hablar de la necesidad de requerir judicialmente o por acta notarial sin adentrarse en este problema. Como dice MANRESA (59), el artículo mencionado más bien deja la impresión de que el requerimiento es de pago.

No obstante, la doctrina del Tribunal Supremo interpretadora de este artículo ha dejado bien sentado que el objeto del requerimiento es manifestar la decisión de resolver la venta y que, por tanto, el requerimiento ni es de pago ni es preciso que el vendedor ofrezca nuevo plazo para que el comprador efectúe el pago.

MANRESA (60) dice que el requerimiento del artículo 1.504, aunque a primera vista parece tratarse de un requerimiento de pago, en realidad no lo es sino que constituye realmente una notificación auténtica de que el vendedor opta por la resolución, o lo que es lo mismo, para que el comprador se allane a resolver la obligación y a no poner obstáculos a este modo de extinción. Por su parte, SABATER (61) dice que «no se trata de un requerimiento de pago, antes al contrario, *de impedir el pago*» precisamente para poder fundar en ese requerimiento una eficaz negativa de aceptación del precio (62).

De forma unánime establecen que el exigido por el artículo número 1.504 no se trata de un requerimiento de pago del precio sino de hacer constar auténticamente la voluntad resolutoria, las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1917 (63), de 9 de abril, de 5 y 9 de julio de 1941, de 11 de noviembre de 1943, 28 de febrero de 1948, de 30 de diciembre de 1955 (64) y, especialmente, la Sentencia de 30 de mayo de 1942.

Esta última sentencia (de 30 de mayo de 1942) tiene gran importancia para nuestro tema. En el pleito que dio lugar a la misma se trataba única y exclusivamente de dilucidar si el requerimiento que los vendedores hicieron a los compradores «para que en el acto

(59) MANRESA, op. cit., T. X, pág. 262.

(60) MANRESA, op. cit., T. X, pág. 262.

(61) SABATER, op. cit., pág. 18.

(62) BADENES, op. cit., T. II, pág. 868.

(63) Sentencia de 3 de julio de 1917: «Rectamente interpretado este precepto no puede afirmarse que el requerimiento de que se habla 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 que es precisamente lo ocurrido en el acto de conciliación celebrado sin avenencia, como preliminar de esta litis, con lo cual debe estimarse cumplido dicho requisito...»

(64) Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1955: «...el requerimiento... tiene el valor de una intimación referida no al pago del precio sino a que se allane el comprador a resolver la obligación...»

satisficiesen a doña María Josefa y a don Eusebio D. F. la parte de precio no pagada aún y convenida en el contrato de compraventa que el escrito expresa con el apercibimiento legal correspondiente» era o no suficiente para resolver la compraventa a tenor del artículo 1.504 del Código civil. La sentencia referida, tras considerar que el requerimiento de dicho artículo tiene el valor de una intimación concreta que no se refiere al pago del precio sino a que se allane el comprador a resolver la obligación y a no poner obstáculos a este modo de extinguirla (65), señaló que dicho requerimiento no era suficiente por cuanto, por un lado, en el mismo para nada se hablaba de resolver el contrato y, por otro, porque, al decir que «en el acto hicieran efectiva la parte de precio no pagada aún y convenida en el contrato de compraventa», ello «implica, inicialmente al menos, voluntad de no resolver» (65 bis).

La Sentencia de 6 de julio de 1949 determina que si, al formalizar el requerimiento, éste menciona como debida una cantidad inexacta el requerimiento es ineficaz porque «siendo la causa de tal resolución la falta de pago de una parte del precio, no puede desligarse... de que sea o no exacta la cantidad que en este concepto se determina, la posibilidad de la resolución...», doctrina excesivamente rigurosa, que no compartimos y que no hemos visto confirmada.

#### d) Forma del requerimiento

De acuerdo con el artículo 1.504 el requerimiento que dicho precepto exige ha de realizarse «judicialmente o por acta notarial» y de ninguna forma más.

#### 1. *Requerimiento judicial*

La forma judicial de requerimiento normalmente consistirá en el acto de conciliación en el que el vendedor manifieste su voluntad de no aceptar en adelante el pago, de resolver la venta y de advertir al comprador que no obstaculice la resolución. En este sentido conviene examinar las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1911, de 3 de julio de 1917 (66), de 9 de noviembre de 1944, de 30 de octubre de 1956, de 3 de marzo de 1967, etc. La de 30 de octubre de 1956 tuvo ocasión de declarar en su tercer considerando lo siguiente:

---

(65) Vid. el texto de esta sentencia en pág. 516.

(65 bis) En cambio la Sentencia de 13 de febrero de 1959 parece adoptar la solución contraria. Dice así: «...fue el recurrente el que dejó de cumplir el contrato no haciendo voluntario pago de la cantidad a que estaba obligado, *ni realizándolo cuando por la intervención notarial fue para ello requerido...*»

(66) Vid. texto en nota núm. 63.

«Considerando que es plenamente eficaz la comunicación hecha por todos los demandantes al comprador de «mandado, en el acto de conciliación de 29 de julio de «1950, dando por resuelto el contrato, pues en él se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 1.504 del Código civil, toda vez que la falta de pago del precio estipulado está reconocida por el comprador y *es suficiente el «acto de conciliación preliminar de la litis para hacerla...*»

Problema interesante resulta decidir si la demanda surte los mismos efectos del requerimiento judicial. Esto es, si cumple el artículo 1.504 el vendedor que, no habiendo el comprador satisfecho el precio en el plazo fijado, ejercita demanda de resolución de contrato sin hacer un requerimiento judicial o notarial previo. SABATER (67) y BADENES (68) se inclinan por la solución positiva y entienden que dicha demanda es idónea por hallarse en ella explícitamente manifestada la voluntad del vendedor de dejar sin efecto el contrato.

Entendemos que el problema es algo más complejo. Así, pensamos que si no existiera el requisito de formalidad exigido por el artículo 1.504, probablemente el vendedor a quien el comprador no satisficiera el precio en el plazo fijado haría precisamente esto: interponer una demanda solicitando la resolución del contrato como lo hace el perjudicado en las obligaciones recíprocas cuando ejercita la acción resolutoria prevista en el artículo 1.124. Por tanto, si el artículo 1.504 exige un requerimiento de formalidad cual es el requerimiento judicial o notarial, parece que el vendedor debe hacer algo más que lo que haría de no exigirse dicho requisito. Por otra parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1.º de mayo de 1946, aunque de pasada, se pronuncia negativamente en este punto, ya que dice que la manifestación de resolución habrá de realizarse mediante un requerimiento judicial o notarial *previo a la interposición de la demanda* que haya de promover para que la resolución se declare (69) y la Sentencia de 30 de diciembre de 1955 señala directamente que «el requerimiento... *ha de ser diferente y previo a la demanda* ya que constituye antecedente de la resolución del vínculo contractual...» (69 bis).

No obstante, es cierto que cuando se trata de requisitos de solemnidad, la interpretación más apropiada es siempre la que se inclina por

---

(67) SABATER, op. cit., pág. 20. «La demanda judicial en que se pida la resolución del contrato por el importe total del precio *es idónea*, por hallarse en ella explícitamente manifestada la voluntad del vendedor de dejar sin efecto el contrato».

(68) BADENES, op. cit., T. II, pág. 866.

(69) Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de mayo de 1946. Vid. el texto de esta Sentencia en el Capítulo 4 «Requisitos».

(69 bis) Por su parte, PINTÓ, op. cit., pág. 29 (en relación con el artículo 1.124) dice: «Como que aparentemente cabe una opción entre exigir el cumplimiento o pedir la resolución, es preciso manifestarse *previamente* y claramente en uno u otro sentido...»

un menor rigorismo. Por otro lado, no cabe olvidar que el fundamento del requerimiento del artículo 1.504 es el de perseguir la seguridad en una resolución y que de forma solemne y clara se exprese la no voluntad de aceptar en adelante el pago del precio. Si el requerimiento del artículo 1.504 hubiera de serlo precisamente de pago (esto es, consistente en dar al comprador la facultad de satisfacer en un nuevo plazo el precio o la parte de precio que faltara por satisfacer), la demanda probablemente no sería instrumento idóneo para formalizar dicho requerimiento, pero, habida cuenta de que el requerimiento tiene como exclusivo contenido, como hemos visto, el manifestar la voluntad decidida de resolver la obligación y oponerse en lo sucesivo a recibir el precio, el escrito de demanda debiera admitirse como instrumento útil para la eficaz realización del requerimiento.

## 2. *Requerimiento notarial*

El requerimiento del que habla el artículo 1.504, según su propio texto, puede ser realizado también «por acta notarial».

Esta acta notarial normalmente será la prevista en los artículos 202 y siguientes del Reglamento Notarial.

No obstante, de acuerdo con la Sentencia de 30 de octubre de 1922, no es necesario que el Notario realice el requerimiento personalmente al comprador bastando, en caso de que no le encuentre en su domicilio, hacerlo por cédula tal como prescribe el artículo 270 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (70). Dice así la Sentencia de 30 de octubre de 1922:

«...al practicar el Notario autorizante del acta el requerimiento a la compradora en la forma que aparece del «acta o sea entregando a un vecino inmediato cédula de notificación por haber encontrado cerrada la puerta de la «casa de la persona que había de ser requerida y no constatar nadie a los repetidos llamamientos, se ajustó a las «disposiciones legales y obró en el ejercicio de la fe pública extrajudicial que por razón de su cargo tiene, *debiendo «surtir todos los efectos la notificación en tal forma hecha a la compradora del propósito del demandado de dar «por resuelto el contrato de compraventa».*

La forma, pues, del requerimiento exigido por el artículo 1.504 es la escrita y además mediante intervención judicial o notarial.

Dice BADENES (71) que, «aparte de estas formas de llevar a cabo el requerimiento, no son admisibles otros modos como el verbal o documental, practicados según antiguas tradiciones.»

(70) Vid. también artículo 202 del Reglamento Notarial.

(71) BADENES, op. cit., T. II, pág. 866.

El texto del Código civil excluye toda interpretación de cualquier otra posibilidad que no sea el requerimiento judicial o notarial, y, aún cuando a primera vista pudiera considerarse excesivamente restrictivo, no cabe duda que el rigor en la solemnidad da fijeza a las relaciones jurídicas y evita las controversias que otros medios, como el verbal, sin lugar a dudas suscitarían.

Pero BADENES (72) entiende que cabe equiparar a la interpelación judicial una confesión en juicio ante Juez competente en la que se reconozca un requerimiento judicial o escrito pues, según dice, aunque formalmente no son lo mismo, la confesión en juicio constituye una plena e indudable garantía que es lo que se pretende conseguir, y añade que en este supuesto los efectos del requerimiento no derivan del verbal o escrito carentes de por sí de eficacia sino precisamente del reconocimiento posterior. Esta tesis nos parece un tanto arriesgada por cuanto se sale mucho de los límites prevenidos en el artículo 1.504, y entendemos que es de difícil sostenimiento la eficacia de un tal requerimiento no realizado propiamente en forma judicial o notarial, sin que sepamos que hasta la fecha se haya pronunciado sobre ello Tribunal alguno. Es cierto, no obstante, que la Sentencia de 1.º de mayo de 1946 dijo que el requerimiento debía realizarse judicial o notarialmente «es decir auténticamente» lo que parece dar al requisito legal una interpretación no estricta que, aunque tenuemente, permitiría apoyar la tesis comentada.

#### e) Tiempo

El requerimiento cuyas peculiaridades estamos estudiando debe realizarse en cualquier tiempo posterior siempre a la expiración del plazo determinado para el pago del precio.

Esto se desprende del texto del artículo 1.504 que comentamos («...podrá pagar, aún después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido...») y, sobre todo, de la naturaleza y significado del precepto. En efecto, cuando en general se pacta que el incumplimiento de una obligación dará lugar a la resolución, si esta obligación se incumple, la resolución, al menos en teoría, se produce automáticamente. Lo anterior ocurre en régimen normal, pero no en la compraventa de inmuebles en que la Ley quiere que, «para procurar firmeza y seguridad de los contratos» (73), se realice un requerimiento. Y si esto es así, resulta lógico que este requerimiento deba realizarse precisamente una vez transcurrido el plazo pactado para el pago, esto es, cuando se ha producido realmente el incumplimiento por parte del comprador y no antes.

Como perfectamente dice la Sentencia de 30 de febrero de 1968, el requerimiento formulado con anterioridad a la expiración del término

---

(72) BADENES, op. cit., Tomo II, pág. 866. En este punto sigue a SABATER (op. cit., pág. 22).

(73) Vid. págs. 512 y ss.

fijado para el pago no puede tener la eficacia prevista en el artículo 1.504 aunque se realice en la forma y con el contenido que hemos examinado.

Problema de interés lo es el determinar las consecuencias de que el vendedor admita parte del precio con posterioridad al plazo fijado extendiendo en favor del comprador recibo de dicho precio a cuenta del mismo y sin reserva de clase alguna. A este problema nos hemos referido en su lugar y hemos visto que el Supremo mantiene que, a pesar de ello, persiste la situación de incumplimiento y puede el vendedor resolver el contrato mediante el preceptivo requerimiento. Tal es la doctrina de la Sentencia de 7 de julio de 1911.

Hemos dicho que el requerimiento debía formularse en todo caso con posterioridad a la terminación del plazo prefijado para el pago. Hemos de añadir que el requerimiento no debe realizarse una vez efectuado el pago íntegramente precisamente porque no tiene razón de ser y, si se realiza, no produce efecto alguno y menos efecto resolutorio. Ello es consecuencia de que en realidad el artículo 1.504 considera el retraso en el pago como un incumplimiento no grave (74), que el derecho de resolución que corresponde al vendedor queda en suspenso, la mora limitada y que el término para la obligación del comprador no expira hasta que se produce el requerimiento (75) de forma que, aún finido el plazo, mientras no se practica el requerimiento, el comprador puede pagar y pagar bien y, si lo hace, no puede el vendedor realizar el requerimiento ni pretender que del mismo surta efecto alguno resolutorio.

Extraordinariamente vinculado con el anterior se halla el problema planteado ante el Supremo y que dio lugar a la Sentencia de 8 de julio de 1933 que, de acuerdo con su considerando primero, «la cuestión principal que en este recurso se plantea es la de si pueden ser eficaces y surtir efectos jurídicos los requerimientos practicados por el vendedor, conforme al artículo 1.504 del Código civil, *después que el comprador ha efectuado la demanda para que el precio se reciba mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura*, y aún después de haberse verificado el emplazamiento, pero antes de contestar y reconvenir». Dicha Sentencia resolvió el referido problema de forma positiva previo razonar en sus considerandos 2 y 3 que:

«Considerando que, afirmándose por el Tribunal «a quo» «que el comprador no satisfizo el precio y los plazos estipulados en el contrato de 9 de agosto de 1929, incumpliendo así la obligación que le imponía el pacto con arreglo al artículo 1.500 del cuerpo legal citado que no se combate en casación, es evidente que no se puede privar al vendedor tratándose de la venta de bienes inmuebles como en el presente caso, del derecho que le concede el

(74) JORDANO, op. cit., pág. 309.

(75) Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1955.



«mencionado artículo 1.504 para, expirado el plazo de «pago, requerir judicialmente o por acta notarial al deudor «al objeto de notificarle auténticamente que no concede «prórroga para el cumplimiento de aquella obligación y que «opta por la rescisión del contrato y *ese derecho no puede «quedar enervado por haberse hecho los indicados requere- «rimientos después que el comprador formuló su demanda «pidiendo el cumplimiento del contrato*, esto es para que se «compela al vendedor a otorgar la correspondiente escritu- «ra abonando entonces el precio, porque el cuasi contrato «de la «litis-contestatio» no se produce hasta que se for- «malice la contestación o reconvencción de su caso pues, «como decía la Ley 3.<sup>a</sup>, título 10, de la Partida 3.<sup>a</sup>... y «claro es que hasta no plantearse el combate judicial po- «dían muy bien los demandados al contestar oponerse y re- «convenir, como lo hicieron, colocándose previamente en «situación legal para ello, esto es, practicados los ya dichos «requerimientos, no obstaculizados por la Ley, y en tiempo «perfectamente hábil por no haberse trabado la litis.

«Considerando que es un error del recurrente el soste- «ner que no podían hacerse tan mencionados requerimien- «tos después del emplazamiento, porque los efectos de éste «no son tan latos como en el recurso se indican, sino que «se limitan a prevenir el juicio, interrumpir la prescripción, «hacer nula la enajenación de la cosa litigiosa, perpetuar la «jurisdicción del Juez delegado, sujetar al demandado a la «jurisdicción del Juez que le emplazó, obligarle a que ante «él comparezcan, pero en forma alguna cercenar al vende- «dor el derecho de que se viene tratando mientras no se «formalice la «litis contestatio», ya que el artículo dicho, «1.504, por motivos de orden público, no tiene otra fina- «lidad que obligar a los contratantes de las compraventas «de bienes inmuebles a procurar la firmeza y seguridad de «los contratos y suministrar medios para que lleguen a efec- «tuarse en los términos convenidos, finalidad que fue pa- «tentemente infringida por el comprador».

No podemos estar de acuerdo con dicha sentencia porque, según recoge su primer Resultando, el contrato de compraventa establecía que «El comprador entrega en este acto a los vendedores la cantidad de 3.000 pesetas y, se compromete a entregar 1.000 pesetas, más, cuya entrega hará dentro de cinco días, lo que hace un total de 4.000 pesetas, que entrega como arras o señal del cumplimiento de este contrato, cuya cantidad se entenderá entregada a cuenta del precio el día del otorgamiento de la escritura, *restando a entregar en dicho día 126.000 pesetas para completar el total precio*» (Pacto 3.<sup>o</sup>) y «La escritura de

compraventa citada se firmará en esta ciudad en los cinco primeros días del mes de noviembre del corriente año, requiriendo para ello el comprador a los vendedores» (Pacto 5.º). Los vendedores se negaron a otorgar la escritura y el comprador los demandó suplicando se les condenara a otorgar la escritura y a percibir las 126.000 pesetas. Los vendedores requirieron al comprador pretendiendo resolver el contrato cuya petición como hemos visto prosperó ante el Supremo. Y la Sentencia, creemos no es acertada porque el comprador no tenía porque pagar si los vendedores a su vez no cumplían obligación tan importante como la escritura de la venta en cuyo momento se pactó se pagaría el resto de precio, siendo como veremos requisito para que el vendedor pretenda resolver el de que a su vez esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (Sentencia de 11 de marzo de 1959). Cosa distinta sería si se hubiese convenido que el precio se pagaría dentro de determinado plazo con independencia de la escritura y el comprador hubiera intentado vincular el pago con la escrituración y con ello justificar su verdadero incumplimiento.

### C) *Otros requisitos*

Hemos dicho que, para la aplicación del precepto contenido en el artículo 1.504, los requisitos sustanciales eran los dos que acabamos de estudiar con cierta detención, a saber, transcurso del plazo sin haber el comprador pagado el precio y requerimiento del vendedor optando por la resolución de la venta. Existe, empero, algún otro requisito de inferior significación, pero que, no obstante, es preciso examinar.

#### a) *Vendedor cumplidor*

El artículo 1.504 constituye un claro beneficio para el comprador ya que le permite pagar el precio con posterioridad a lo pactado y aún en el caso de que el impago se haya pactado como condición resolutoria del contrato (pacto comisorio). Este carácter «pro emptore» de la norma se funda, como hemos visto (76), en la mayor importancia que el Código concede a las ventas de inmuebles frente a las de los muebles.

Pero, como contrapartida a la tolerancia que muestra el precepto a la morosa conducta del comprador, concede en cambio al vendedor un remedio sencillo, rápido y de eficacia radical: el requerimiento obstructivo del pago futuro y resolutorio del contrato. Tan radical y fulminante que ni el propio Juez puede conceder al comprador nuevo plazo (77) a diferencia de lo que puede hacer normalmente (78).

---

(76) Capítulo 2 de este Título III.

(77) Artículo 1.504, último inciso.

(78) Artículo 1.124. Vid. Capítulo 1, B de este Título III.

Ahora bien, para que tan automático resorte puesto en manos del vendedor opere con la eficacia resolutoria mencionada se precisa que el vendedor, a su vez, no se halle en mora y tenga puntualmente cumplidas la totalidad de las obligaciones que hubiere asumido en el contrato. Este es el requisito que hemos epigrafiado «Vendedor cumplidor».

Tal exigencia se deriva del principio de que ningún obligado es moroso si su acreedor no cumple sus propias obligaciones respecto del primero cuyo principio se asienta en el último apartado del artículo 1.100 (79) (79 bis).

Por otro lado si, como hemos dicho al hablar del requisito primero del impago (80), además del hecho negativo (falta de pago del precio), la jurisprudencia ha observado y exigido la necesidad de que el impago sea culposo y rebelde, no puede verdaderamente considerarse incumplidor voluntario y recalcitante al comprador que a su vez espera el debido cumplimiento de las obligaciones que corresponden al vendedor.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1959 —muy interesante por destacar el elemento subjetivo del artículo y que ya hemos citado— contempla un caso en el que el vendedor se obligó a entregar la finca libre de gravámenes, personal y ganado el día 31 de mayo de 1946 y el comprador, en la propia fecha, a entregar el resto del precio, llegado cuyo día ninguno de los dos cumplió con lo prometido requiriendo posteriormente el vendedor al comprador dando por resuelta la venta. Juzgado, Audiencia y Tribunal de casación unánimemente no accedieron a la resolución y condenaron al vendedor a entregar la finca libre de gravámenes, personal y ganado recibiendo en el momento de la entrega el resto de precio. Los considerandos de esta sentencia que nos interesa destacar son los siguientes:

Sentencia de 11 de marzo de 1959:

«Considerando que, partiendo de estos hechos, la sentencia recurrida, en su tercer considerando, estima acertadamente patentizado, que en el contrato de compraventa objeto de este juicio, tanto el comprador como el vendedor, incumplieron sus respectivas obligaciones, pues las mismas fueron concertadas con simultaneidad en su cum-

---

(79) Artículo 1.100 del Código civil, último apartado:

«En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe.»

(79 bis) Respecto de la necesidad de que el acreedor que pida la resolución de la obligación en base a la condición resolutoria implícita del artículo 1.124 no haya a su vez incumplido. Vid. PINTÓ, *En torno a la condición resolutoria tácita*, «Revista Jurídica de Cataluña», 1954, pág. 29.

(80) Capítulo 4, A, de este Título IV.

«plimiento, que se fijó para el repetido día 31 de mayo de 1946, sin subordinar una a otra y sin conceder a ninguna de ellas rango preferente ni preferencia cronológica, sino que, con perfecta autonomía quedó fijado su cumplimiento simultáneo y coincidente para un mismo y único día, llegado el cual, ninguna de las partes realizó sus prestaciones obligacionales, sin que para no hacerlo pudieran basarse en un anterior incumplimiento de la otra que no existió con antelación en el tiempo, si bien pudiera apreciarse con rigor jurídico, que el contratante que incumpliera de forma total su obligación fue el vendedor y demandado, al no entregar la cosa vendida el día prefijado y tan citado día 31 de mayo de 1946, ni realizar acto alguno tendente o revelador de su voluntad de entrega, pues la otra parte, compradora de la finca y hoy demandante, y en relación con su prestación de pago, inició el cumplimiento de la misma al suscribirse el documento privado, pagando pesetas trescientas mil continuó su cumplimiento con la entrega de cuarenta mil pesetas antes referida y pasando el día fijado con el contrato para el pago aún existía para él, por obra del artículo 1.504 del Código civil, la posibilidad de pagar sin caer en incumplimiento, y bien pudo no haberse realizado dicho pago al evidenciarse el incumplimiento de la entrega de la finca libre de gravámenes por parte del vendedor; por lo que se ha de afirmar en primer término la carencia de facultad, esgrimida un tanto originalmente por el vendedor demandado, de dar por resuelta sin declaración judicial y de forma unilateral en perjuicio del comprador, una compraventa en la cual se encontraba en situación de incumplidor de su obligación de entregar la finca enajenada, de la cual tenía cobrado casi la mitad de su importe, porque, tanto para usar del derecho de intimación del artículo 1.504, de la acción de cumplimiento, o de la resolución contractual, *es presupuesto inexcusable* en quien ejercita cualquiera de estas tres facultades encontrarse para que el éxito acompañe a su ejercicio, sobre la base sólida de *tener puntual y cabalmente cumplidas las obligaciones que al mismo conciernen.*

.....

«Considerando que, al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se acusa en el motivo tercero la infracción por no aplicación de los artículos 1.281, 1.285 y 1.269 del Código civil, el cual es también desestimable, ya que la Sala sentenciadora ha hecho correcta y cabal interpretación de dichos precep-

«tos legales, analizando los elementos gramatical-lógico, sis-  
 «temático, técnico-jurídico y de equidad, que conducen sin  
 «género alguno de duda a la existencia de un incumpli-  
 «miento mútuo en el instante del requerimiento resolutivo,  
 «rio, haber pronunciado por parte del recurrente, que no  
 «cumpliera en absoluto ninguna de sus obligaciones, y que  
 «con casi la mitad del precio ya recibido, bien pudo pro-  
 «ceder a cancelar el gravamen, que tenían carácter de obliga-  
 «ción preliminar, como el desalojo de la finca, todo ello sin  
 «contar con que en función del artículo 1.502, el comprador  
 «pudo suspender el pago del precio ante el temor de ser per-  
 «turbado por la acción hipotecaria, en cuyo caso no hubiera  
 «podido ser calificado como incumplidor, y por último, que  
 «según reiterada jurisprudencia, si la interpretación dada  
 «por el Tribunal «a quo» a los contratos es racional, no  
 «procede la casación.

.....

«Considerando que la probada existencia de incumpli-  
 «miento por parte del vendedor demandado hoy recurrente.  
 «hace percer los motivos cuarto y quinto que, amparaba  
 «en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuicia-  
 «miento Civil, denuncian la infracción por no aplicación  
 «del artículo 1.504 y la indebida aplicación del 1.124, am-  
 «bos del Código civil, así como de la Jurisprudencia que  
 «cita, pues, como ha declarado esta Sala en Sentencia de  
 «5 de julio de 1944, los preceptos legales que discipli-  
 «nan el ejercicio de las acciones derivadas del incumpli-  
 «miento de las obligaciones contractuales, *condicionan siem-*  
 «*pre la procedencia de estas actuaciones al requisito de que*  
 «*haya existido una conducta culposa*, por negligencia más  
 «o menos grave, originaria de responsabilidad, en el con-  
 «tratante a quien se imputa la infracción del contrato; y a  
 «esto obedece que por lo mismo en orden a la acción que  
 «trae origen de pacto resolutorio expreso, referido a la  
 «compraventa de bienes inmuebles, objeto del artículo  
 «1.504 del Código civil, en cuanto a la llamada  
 «condición resolutoria tácita en las obligaciones recíprocas,  
 «regulada en el artículo 1.124 del mismo Código, tenga  
 «declarada esta Sala en repetidos fallos, entre otros en los  
 «de 9 de julio y 24 de octubre de 1941, el derecho de re-  
 «solución presupone y exige que haya verdadero y propio  
 «incumplimiento y que éste descansa en causa imputable  
 «al deudor.»

Para que proceda la resolución, precisa el vendedor, según lo visto, haber dado cumplimiento a las obligaciones sustanciales por

él asumidas en el contrato de compraventa. A esta exigencia califica la en parte transcrita sentencia de «presupuesto inexcusable».

#### b) Pretendida constitución en mora del Comprador

Señala SABATER (81) que por algunos autores (82) se sostiene que, además del requerimiento notarial o judicial previsto en el artículo 1.504, precisa el vendedor, para dar por resuelto el contrato, constituir previamente en mora al deudor dado que sin ella no existe incumplimiento, pues no se ha manifestado todavía la eventual voluntad de no cumplir. Si así no fuera, dicen, la situación del comprador de inmuebles quedaría gravada porque el retardo de un sólo día en efectuar el pago «le pondría a merced de un súbito requerimiento del vendedor, mientras que en las compraventas de bienes muebles le quedaría la facultad de contestar el requerimiento de pago efectuándolo».

La anterior tesis contradice abiertamente el contenido del artículo que comentamos que sólo exige el requerimiento obstativo de pago después de expirado el término para realizarlo.

Ya hemos dicho también que, según la jurisprudencia (83), el artículo 1.504 constituye *lex specialis* en relación con el principio general de la *mora debitoris* del artículo 1.100 según hemos expuesto en el Capítulo 1 del Título III de este trabajo.

#### 5. Supuestos de inaplicación del artículo 1.504

En los precedentes Capítulos 3 y 4 hemos examinado respectivamente los presupuestos que deben darse y los requisitos que deben concurrir para que adquiera eficacia la norma que estudiamos y, al hacer este examen, cuando uno de tales presupuestos o requisitos no aparecían aprovechábamos para destacar determinados supuestos de inaplicación del referido precepto.

Aunque sólo sea en aras a la sistemática, con la mayor brevedad posible, enumeramos seguidamente los casos de inaplicación del precepto que más frecuentemente se han planteado ante nuestros Tribunales. Son estos:

- A. *Las promesas de cesión condicional de inmuebles.* Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de octubre de 1896 (84).
- B. *Las promesas de venta* y ello por no ser verdaderas compraventas, sino meros contratos preparatorios. Sentencias del Tri-

(81) SABATER, op. cit., pág. 21.

(82) Cita a RUBINO, *Costituzione in mora e risoluzione per inadempimento*, «Revista de Derecho Comercial», 1947, I.

(83) Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1944. Véanse también las Sentencias de 20 de febrero de 1950 y de 22 de marzo de 1951.

(84) Vid. pág. 500.

bunal Supremo de 7 de octubre de 1896, 29 de octubre de 1931, 26 de enero de 1942, 11 de noviembre de 1955, etcétera (85), entre otras muchas.

- C. *El incumplimiento de obligaciones distintas al pago del precio aun dentro de contratos de compraventa de inmuebles.* Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1904 (incumplimiento de la obligación del comprador de reintegrar a un acreedor del vendedor el importe de un préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca objeto de venta), de 21 de mayo de 1948, de 17 de febrero de 1950, de 7 de junio de 1963, etcétera.
- D. *Precio no satisfecho sin haber expirado el plazo pactado para su entrega.* Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 1950.

## 6. *Efectos*

### A. *Respecto del comprador*

Los efectos del artículo 1.504 respecto del comprador son dos que se complementan perfectamente. El primero consiste en que, el comprador, aun después de vencido el plazo establecido para el pago del precio, puede pagar siempre que el vendedor no le haya formulado el requerimiento de que habla el propio artículo. El segundo efecto consiste en que, complementariamente, una vez efectuado el requerimiento en forma, no cabe de ninguna manera que el comprador satisfaga el precio habiendo quedado la venta resuelta.

El primero de dichos efectos lo establece clarísimamente el artículo 1.504 cuando dice que: «... *el comprador podrá pagar, aun después de expirado le término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial...*». Este es el verdadero significado y el efecto primordial del artículo 1.504 que estamos examinando, es decir, que, a pesar de haber transcurrido el plazo convenido, por virtud y en méritos de dicho artículo, el comprador se halla perfectamente facultado para poder realizar el pago válida y eficazmente y el vendedor en cambio no puede ejercitar la acción de resolución o, como dice la jurisprudencia, es como si el plazo no se extinguiera y quedara en suspenso hasta tanto el vendedor no practique el requerimiento. Así, la Sentencia de 30 de diciembre de 1955, dice que:

«Es indudable que incurrió en incumplimiento repercu-  
«tivo en la eficacia y continuidad de aquel y aun en mora, a  
«tenor del número 1.º del párrafo 2.º del artículo 1.100 del

---

(85) Vid. págs. 500 y 501.

«Código civil, si existiera pacto comisorio, pero acaecida «esta situación de incumplimiento, la actuación resolutoria «del vendedor no se produce según el espíritu del comen- «tado artículo 1.504 de modo automático, sino que, con- «forme declaró la jurisprudencia, *su derecho queda como «en suspenso, la mora queda limitada, el término no expiró «aún* («si dies venit non coedit adhuc») en realidad para «la obligación del comprador hasta que producido el reque- «rimiento judicial o notarial que el precepto señala desapa- «rece para el comprador aquella última posibilidad de «enervar su incumplimiento mediante el pago y queda ex- «pedido al vendedor el camino para exigir la resolución del «contrato...»

«Considerando en cuanto al primero de los aspectos antes «aludidos, que si se advierte que 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 manifestare el vendedor al «comprador su voluntad de dar por resuelto el contrato «existente entre ellos (el comprador ofreció notarialmente «el pago el 8 de junio de 1949 y el vendedor hizo el re- «querimiento del artículo 1.504 el 10 de junio, dos días «después) ...es forzoso reconocer que, tanto a tenor del «espíritu del repetido artículo 1.504 del Código civil, como «de su letra, el comprador estaba en tiempo para efectuar «el pago, pues, conforme a la doctrina jurisprudencial an- «tes aludida, *el derecho del vendedor se hallaba en sus- «penso, el plazo todavía estaba pendiente* en virtud de la «ficción jurídica establecida por el precepto legal aludido «y, en consecuencia, el vendedor no podrá rechazar la «oferta de pago realizada en la forma que se hacía que en «realidad enervaba antes de nacer la acción que después se «ejercitó mediante la demanda...»

El término —también había dicho la Sentencia de 7 de julio de 1911— mientras no se pague todo el precio *viene a quedar en suspenso a entera voluntad del vendedor*.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1933, declaró que:

«... el artículo 1.504 tiene por objeto dar facilidades al «comprador para realizar el pago sin incurrir en la rescisión «pactada en defecto de la entrega del precio en la fecha «convenida, *lo que podría realizar mientras no haya sido «requerido judicial o notarialmente...*»



Como dice JORDANO (86) prescindiendo del pacto comisorio expreso y de la Ley comisorio tácita, el artículo que comentamos exige para la resolución de la venta que haya habido requerimiento que haga patente el propósito de optar por la resolución. Es decir, aunque es principio general en los convenios el que el desconocimiento de sus obligaciones por una parte hace que la otra pueda resolver el contrato y dejar, por ende, de cumplir las suyas y aun en el caso de que las partes, no bastándoles el principio implícito, hayan pactado la resolución «ipso jure» o automática en caso de falta de pago del precio, el artículo 1.504 ordena que tal resolución no se operará si no media el requerimiento con el contenido, en el tiempo y en la forma analizados.

En cuanto al efecto complementario negativo, esto es el de que, una vez efectuado por el vendedor el requerimiento en forma, el comprador no puede ya eficazmente satisfacer el precio se desprende, no sólo del sentido contrario de la expresión que hemos transcrito, sino también de la propia expresión final del artículo 1.504 cuando dice: «Hecho el requerimiento el Juez no podrá concederle nuevo término». Una vez realizado el requerimiento «cesa —dice la Sentencia de 30 de octubre de 1922— el derecho del comprador a efectuar el pago después de expirar el término previamente convenido»

En su consecuencia, efectuado el requerimiento por parte del vendedor en la forma establecida en el artículo que comentamos, el comprador pierde la facultad excepcional de hacer el pago fuera de plazo y de ninguna manera puede obtener una prórroga por parte de autoridad alguna (87).

Conviene aquí recordar la extraordinaria diferencia de la que ya hemos hablado (88) entre el artículo 1.504 que niega al Juez la posibilidad de conceder nueva prórroga con el más genérico artículo número 1.124, que establece específicamente que el Tribunal decretará la resolución que se reclame a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo, la existencia y justificación de estas causas como es lógico, quedan al arbitrio del Juez. De ahí que ROCA SASTRE (89), hable de que, a diferencia del artículo 1.124, del artículo 1.504 surge una acción resolutoria «fulminante y de actuación automática, o sea sin impetrar el auxilio de la autoridad judicial, como derivada del juego inexorable de la condición resolutoria cumplida». Es interesante al respecto examinar la Sentencia de 3 de marzo de 1967.

El alcance del artículo que comentamos se pone extraordinariamente de relieve al comparar los efectos del pacto comisorio expreso en la compra de bienes muebles y en la de inmuebles. En la primera,

---

(86) JORDANO, «Anuario de Derecho civil», 1951, pág. 309.

(87) MANRESA, op. cit., pág. 226. BADENES, op. cit., T. II, pág. 858.

(88) Vid. Título III, Capítulo 1, B.

(89) ROCA SASTRE, op. cit., T. II, pág. 351.

la falta de pago produce el efecto de quedar rescindido «*ipso jure*» (o automáticamente) el contrato, mientras que en la segunda es preciso que, además de aquel hecho negativo del no pago, sobrevenga el requerimiento del vendedor (90).

Por último, ejercitado el requerimiento, la compraventa queda resuelta por efecto del pacto comisorio siendo los efectos de dicha resolución los de toda resolución contractual, causada por una condición resolutoria cuya eficacia se retrotrae al momento de su perfección. Fundamentalmente, el comprador deberá restituir el inmueble y el vendedor la parte de precio recibida en su caso estándose en cuanto al detalle a lo previsto en el pacto comisorio concreto de ser expreso y, de no serlo o no prevenir a ellos, a lo establecido en el artículo 1.120 del Código civil según el que frutos e intereses se compensan (91).

Dice VALLET —aunque de pasada (91 bis)— que la falta de pago del precio puede ser causa de resolución del dominio vendido y tradido en virtud del juego «*ex tunc*» previsto en los artículos 1.504 y 1.505 del Código civil.

Si bien referida a la condición resolutoria inscrita en el Registro de la Propiedad, en relación con los efectos que estamos analizando, dice ROCA SASTRE (92) estas atinadas palabras distinguiendo entre la revocación real y la obligacional:

«Creemos que, dados los términos del artículo 11 de la Ley, al hablar de condición resolutoria, y del artículo 59 de «su Reglamento, no cabe duda que el pacto comisorio o resolutorio debe ser redactado a base de la actuación de una condición resolutoria expresamente pactada. No sería así, si esta condición o resolución afectara únicamente al contrato en sí y no a la transmisión en su virtud operada. Esto obliga a distinguir entre la llamada revocación real y la revocación obligacional. En la primera, la propiedad transmitida en virtud de una compraventa u otro contrato de finalidad traslativa, se pierde *ipso jure*, destruyéndose la transmisión otorgada, de modo que el dominio vuelve a estar en poder del que lo transmitió, en virtud de la fuerza misma de la condición resolutoria cumplida, por entenderse que esta condición constituye una especie de carga o gravamen que afecta a la entraña misma del dominio, que por ello alguien califica de dominio *enfermo*.

(90) Vid. BORRELL y SOLER, *El contrato de compraventa según el Código civil Español*. Barcelona, 1952; Vid. SABATER, op. cit., pág. 20. Vid. Título III, Capítulo 3 A, de este trabajo.

(91) Respecto a este problema, vid. SABATER, op. cit., pág. 28 que expone el estado de la doctrina.

(91 bis) VALLET DE GOYTISOLO, *Derechos Reales*, en «Anuario de Derecho civil», 1952, pág. 680 el cual aborda este tema al referirse a la nota de *perpetuidad* de los derechos reales.

(92) ROCA SASTRE, op. cit., T. II, pág. 352.

«En cambio, en la revocación obligacional, al cumplirse la «condición resolutoria se deshace el contrato, provocando, «no el aniquilamiento automático de la transmisión operada «en virtud del mismo, sino originando tan sólo a cargo del «adquirente una obligación de retransmitir a quien le trans- «mitió. La revocación real no encajaba en Derecho romano, «pero la misma adquirió carta de naturaleza en el Derecho «intermedio, del que pasó al Derecho moderno. No obs- «tante, actualmente son permitidos ambos tipos, pudiendo «adoptar uno u otro los contratantes, lo que obliga a confi- «gurar con precisión técnica aquél que de los dos elijan los «interesados a fin de evitar cierto confusionismo, el cual «se ha infiltrado en el artículo 1.504 del Código civil «y, por contagio, en el artículo 59 del Reglamento Hipote- «cario.

«No obstante, creemos que el artículo 11 de la nueva «Ley Hipotecaria se refiere al tipo de revocación real, y «en el mismo sentido hay que entender el artículo 59 del «Reglamento. En caso de adoptarse al juego de la revocación «obligacional, hay base para sostener que, aunque constara «en el Registro, no afectaría a terceros adquirentes, ya que «el artículo 11 de la Ley no alude a esta fórmula.»

Conviene añadir aquí lo apuntado por PINTÓ (92 bis) referido a la condición resolutoria tácita en todas las obligaciones recíprocas en el sentido de que es la manifestación de voluntad (requerimiento) la que produce todos los efectos sin necesidad de acudir a juicio (Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1912, 19 de junio de 1913, 10 de abril de 1929, 24 de octubre de 1941, 28 de enero de 1943). «Por ello, cuando la otra parte se oponga a tal pretensión si bien, dice PINTÓ, será prácticamente preciso acudir al juicio ordinario correspondiente, la pretensión no consistirá en que se declare la resolución, sino en que se declare que la resolución practicada mediante la manifestación de voluntad está bien hecha y, por tanto, podrá hacerse».

## B) Respecto de terceros

Como sea que el artículo que comentamos está destinado a regular los efectos de la falta de pago del precio aplazado, ocurre que en el supuesto fáctico por dicho precepto contemplado tiene extraordinaria importancia el elemento tiempo.

Hemos analizado los efectos de este artículo respecto del comprador. Si éste no paga el precio aplazado dentro del tiempo convenido puede hacerlo transcurrido éste siempre que y hasta tanto el vendedor no le requiera notarial o judicialmente.

Pero habida cuenta de que desde el momento en que se perfecciona la compraventa hasta el momento del vencimiento del plazo de pago del precio aplazado puede transcurrir un tiempo considerable e incluso muchos años, el comprador puede vender la finca a tercera persona, de ahí la importancia de examinar los efectos que dicho artículo puede tener respecto de terceros. A este importante tema dedicamos el presente capítulo.

Para la comprensión de esta materia y resolución de la problemática creada por la compra por parte de tercero de fincas cuya compraventa previa no se halla totalmente pagada revisten transcendental importancia los artículos 10 y 11 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 del Reglamento Hipotecario que, por tal razón, transcribimos íntegramente.

Artículo 10 de la Ley Hipotecaria:

«En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago».

Artículo 11 de la Ley Hipotecaria:

«La expresión del aplazamiento del pago, conforme al artículo anterior, no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

«Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie».

Artículo 58 del Reglamento Hipotecario:

«Se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen, o el Juez o el Tribunal lo mande, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente después de la inscripción, por cuenta o saldo del precio en la venta o de abono de diferencias en la permuta o adjudicación en pago. Igualmente bastará la extensión de una nota marginal cuando así especialmente lo establezca alguna Ley».

Artículo 59 del Reglamento Hipotecario:

«Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el

«tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor.»

Para el estudio que a nosotros interesa, la quinta esencia de los cuatro artículos transcritos se halla en la expresión contenida en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria según el que la expresión del aplazamiento del pago... «no surtirá efectos en perjuicio de terceros, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita».

Consecuentemente, para determinar los efectos que pueda tener para terceros adquirentes la circunstancia de hallarse el precio o parte del precio aplazado, hay que examinar si las partes convinieron en constituir hipoteca o en establecer una condición resolutoria explícita y por tal razón haremos el distingo del caso positivo y del caso negativo.

- a) Caso en que el aplazamiento de pago ha sido garantizado con hipoteca o se da a la falta del pago el carácter de condición resolutoria explícita

En este caso, no cabe duda, de que si efectivamente las partes tuvieran la prevención de garantizar con hipoteca el precio aplazado o de dar al hecho del pago naturaleza de condición resolutoria explícita, dicho pago aplazado surtirá efectos respecto de terceros adquirentes del comprador.

El eminente hipotecarista Roca Sastre glosa el principio que acabamos de exponer en diversas ocasiones en su magnífico tratado. Así, dice:

«...en virtud del artículo 11 de la nueva Ley Hipotecaria, «la sola expresión registral del aplazamiento del pago del precio no afectará a terceros, salvo que se garantice su efectividad con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa» (93).

«Aquí, interesa preguntar: ¿Producen efecto contra tercero estas dos acciones? En nuestro Derecho civil puro, la acción de cobro del precio, nunca; la acción resolutoria, únicamente tratándose de un tercer adquirente de mala fe o a título gratuito. *Producirán ambas acciones, en todo caso, efectos contra tercero, cuando las partes refuercen la acción de cobro del precio mediante la constitución de una*

---

(93) ROCA SASTRE, op .cit., T. II, pág. 331.

«hipoteca («pactum reservatae») o robustezcan la acción resolutoria atribuyeno al hecho del impago el carácter de «condición resolutoria de la transmisión (pacto de la Ley «commisoria). Pero, fuera de estos supuestos de refuerzo «convencional, ni la acción de cobro del precio frente a «terceros, ni la acción resolutoria puede perjudicar al tercer adquirente oneroso de buena fe» (94).

«Entrando en el estudio de los efectos de este pacto resulta que según el artículo 11 de la vigente Ley Hipotecaria la expresión registral del aplazamiento del pago del «precio en los actos inscritos en que medie éste, surtirá «efectos en perjuicio de tercero, siempre que se dé a la falta «de pago del mismo carácter de condición expresa» (95)

Hay que tener presente, no obstante, que la doctrina que estamos sentando se refiere al artículo 11 de la Ley Hipotecaria la cual es propia de la reciente reforma legislativa de la Ley Hipotecaria de 1944/1946. Con anterioridad, la simple mención del precio aplazado podía tener efectos resolutorios tal como consideró la Resolución de 17 de enero de 1933 (96).

Como sabemos, la falta de pago del precio por parte del comprador de bienes inmuebles da derecho al vendedor a ejercitar una de las dos acciones: a) la acción de pago de precio (*actio venditi*) o, b) la acción de resolución del contrato basado en la *codictio causa data causa non secuta*. Pues bien, si el comprador no satisface el precio dentro del plazo pactado, el vendedor puede ejercitar la primera de las acciones o bien, previó el correspondiente requerimiento que ya hemos estudiado, solicitar la resolución del contrato.

En el estado actual de nuestra legislación Hipotecaria, pues, las anteriores acciones no son eficaces contra terceros si no se han robustecido, según expresión de ROCA SASTRE, la primera con la constitución de una hipoteca y la segunda —acción de resolución—, mediante la estipulación de que la falta de pago del precio tendrá el carácter de condición resolutoria explícita.

Habiendo pactado esto último, e inscrita la escritura de venta en el Registro, el tercer adquirente del bien inmueble que le ha transmitido el comprador no puede ignorar que hay una parte de precio o el total precio aplazado y que el no cumplimiento de la obligación de pago del mismo puede dar lugar a la resolución del contrato.

Si esto se produce, al vendedor le basta realizar el requerimiento

(94) ROCA SASTRE, op. cit., T. II, pág. 334.

(95) ROCA SASTRE, op. cit., T. II, pág. 351.

(96) Resolución de 17 de enero de 1933:

«...la acción para optar entre el cumplimiento del contrato, reclamando el pago del precio aplazado, o solicitar la resolución de la «venta nacida del artículo 1.124 del Código civil, si bien eficaz «contra tercero, en cuanto a los efectos resolutorios...»

de que habla el artículo 59 del Reglamento Hipotecario (y que no es otro que el que venimos examinando ideado por el artículo 1.504 del Código civil) haciendo constar al comprador su deseo de resolver la venta.

Tal requerimiento produce el efecto de retrotraer la propiedad del inmueble que estaba en poder de un tercer adquirente en favor del primer vendedor que la readquiere automáticamente sin necesidad de pleito alguno ni de resolución judicial ni tan siquiera de dirigirse a dicho tercer adquirente (97).

Respecto a la naturaleza real de la resolución contractual pactada e inscrita nos remitimos a lo dicho en el capítulo anterior.

E. Caso en que el pago aplazado no se garantiza con hipoteca o a su falta no se le atribuye el carácter de condición resolutoria expresa

En este caso, como claramente dice el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, «la expresión del aplazamiento del pago *...no surtirá efectos en perjuicio de tercero*». Lo cual, como hemos dicho, representa una innovación respecto del sistema hipotecario anterior a la reforma de 1944/1946.

Dice ROCA SASTRE (98) que:

«Constando en el Registro el simple hecho o circunstancia de haberse aplazado el pago del precio de una compraventa u otro acto asimilable inscrito, ¿pueden afectar a los terceros adquirentes las dos acciones de cobro y resolutoria que el artículo 1.124 del Código civil atribuye al vendedor? Actualmente, con la Ley Hipotecaria vigente, *«hay que contestar de un modo negativo..»*

Por lo demás esta doctrina es concordante con la sentada por la Sentencia de 23 de octubre de 1934 según la que el aplazamiento de pago del precio en la compraventa no concede al vendedor más derecho que el de carácter personal.

(97) ROCA SASTRE, op. cit., T. II, pág. 353:

«Por tanto, el cumplimiento de la condición resolutoria se hace constar en el Registro por medio de una nueva inscripción, de una manera automática, o sea sin necesidad de obtener el consentimiento del comprador o de los posteriores adquirentes, ni de resolución judicial, sin más requisito que el previo requerimiento judicial o notarial al comprador o a sus sucesores universales o singulares... La duda acerca de si los asientos de adquisición a favor de los terceros adquirentes posteriores pueden cancelarse automáticamente, o sea sin necesidad de su consentimiento o de declaración judicial, debe resolverse afirmativamente. A nada conduciría la declaración judicial; de necesitarse, ello constituiría un obstáculo que fácilmente eliminaría las ventajas del pacto comisorio.»

(98) ROCA SASTRE, op. cit., T. II, pág. 339.

Consecuentemente, la existencia de precio aplazado en una compraventa de inmuebles, aunque se haga constar en el Registro expresamente tal aplazamiento, ello por sí solo y aunque el tercero no pueda ignorar la existencia de tal aplazamiento por razón de la publicidad registral no produce efectos contra terceros.

El vendedor, a pesar de haber hecho constar en la escritura y consecuentemente en el Registro que el precio de la venta del bien inmueble debía pagarse en época determinada, si la finca se vende a tercero y no ha sido reintegrado de la totalidad del precio, no le quedará la posibilidad de resolver el contrato ya que el tercero eficazmente excepcionará que no le afecta la mención del precio aplazado. La única alternativa que le restará al vendedor será la de perseguir al comprador por la acción de pago del precio, acción meramente personal, y que, como decimos, de ninguna manera puede representar amenaza alguna para el patrimonio del tercer adquirente.

#### 7. *Renunciabilidad del beneficio del artículo 1.504*

En su lugar hemos declarado que la norma del artículo 1.504 cuya exégesis nos ocupa atribuía al comprador de las compraventas inmobiliarias una verdadera ventaja que de otro modo no disfrutaría, es decir, la posibilidad *legal* de pagar transcurrido el plazo fijado convencionalmente para ello.

Nos toca ahora analizar para terminar este trabajo si el comprador puede renunciar al beneficio que se establece en su contemplación, esto es, la validez o invalidez del pacto por el que los contratantes estipulan que la resolución tendrá lugar de pleno derecho por la falta de pago sin necesidad de formular requerimiento alguno. En otras palabras —como se pregunta MANRESA (99)— ¿el artículo 1.504 es de derecho necesario o de derecho voluntario?, ¿el contenido del artículo 1.504 pertenece a la esfera de disponibilidad de los contratantes o puede ser libremente derogado por ellos?

El precepto es de por sí bastante explícito puesto que establece que el comprador podrá pagar incluso después de expirado el término «aún cuando se hubiese estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato». Si «de pleno derecho» («ipso jure») significa «automáticamente» (100), esto es, sin previa notificación, trámite o requerimiento, el precepto viene a establecer que, aún pactada la no necesidad de tal requerimiento, este sigue siendo imprescindible para que el vendedor resuelva eficazmente la venta y que el comprador pueda pagar vencido el plazo antes de tal interpelación.

La doctrina se manifiesta unánime al declarar la indisponibilidad privada de la materia de tal precepto cuya prevención resulta inalterada

(99) MANRESA, *op. cit.*, T. X, pág. 262 y ss.

(100) MUCIUS SCAEVOLA, T. XXIII, pág. 732.



por el convenio derogatorio de las partes. Así, MUCIUS SCAEVOLA (101), MANRESA (102), BORRELL (103), SABATER (104), BADENE: (105) no discrepen en este punto lo más mínimo.

Las siguientes palabras de MANRESA podrían ser suscritas por los demás autores:

«Si consultamos el espíritu del artículo 1.504, a poco «veremos que su finalidad no es otra que procurar la firmeza y seguridad de los contratos y suministrar medios para «que lleguen a efectuarse en los términos convenidos, para «lo cual el Código, sin duda, se funda en poderosas razones «de orden público; si atendemos a su letra, y muy especialmente a la frase «aún cuando se hubiera estipulado, «etcétera», llegaremos a la misma conclusión. *Es, por tanto, «para nosotros indudable que el requerimiento de que tratamos no puede renunciarse ni en el momento de perfeccionarse el contrato ni por acto posterior».*

El Tribunal Supremo, que sepamos, no se ha pronunciado en relación con el problema de la posible renuncia del privilegio del artículo 1.504). BADENES (106), siguiendo a SABATER, nos habla de una Sentencia de 10 de diciembre de 1911 que se inclinó, según dice, por la tesis de la derogabilidad del precepto por las partes, cuya sentencia crítica y nosotros no hemos sabido encontrar.

*Barcelona, octubre 1970.*

---

(101) MUCIUS SCAEVOLA, op. cit., T. XXIII, pág. 735, dice que el artículo 1.504 constituye una limitación del pacto de los contratantes, en obediencia a los principios jurídicos de orden superior que definen la responsabilidad por mora de forma que la convención privada no puede modificar estos principios sin desnaturalizar el pensamiento del legislador.

(102) MANRESA, op. cit., T. X, pág. 262 y ss.

(103) BORRELL, op. cit., pág. ....

(104) SABATER, op. cit., T. II, pág. 869.

(105) BADENES, op. cit., T. II, pág. 869.

(106) BADENES, op. cit., T. II, pág. 870.

