

6. Es jurisprudencia del Tribunal Supremo que, aunque el artículo 1.504 del Código Civil emplee el término requerimiento, el requisito que exige tiene el valor de una intimación referida no al pago del precio, sino a dar cuenta al comprador de la voluntad patente del vendedor de que el contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo, por lo que se trata de una simple notificación—como reconoce el actual artículo 59 del Reglamento Hipotecario—que deberá ajustarse a los artículos 202 y siguientes del Reglamento Notarial, sin que quepa distinguir en éste entre actas de notificación y de requerimiento, para estimar que el primer párrafo del artículo 202 sólo se aplica a las de notificación y que el 203 sólo es aplicable a las de requerimiento.

Resolución de 17 de noviembre de 1978 («B. O. del E.» de 2 de diciembre).

Antecedentes de hecho.—Por escritura autorizada por el Notario de Madrid don Antonio Cuerda y de Miguel el 28 de noviembre de 1975, «Suvise» vendió a «Procisa» una finca llamada Prado de la Tejera, en el término de Hoyo de Manzanares, que estaba formada por agrupación de otras tres en virtud de escritura que se cita; el precio de venta es de 2.750.000 pesetas, de los cuales la Sociedad vendedora recibe 250.000 pesetas, quedando aplazadas las restantes 2.500.000 pesetas para ser satisfechas por la Sociedad compradora a la vendedora en un plazo con vencimiento al día 15 de octubre de 1976, consignándose en la estipulación tercera, de conformidad con los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, el pacto expreso de que el impago de la cantidad aplazada a su vencimiento daría lugar a que la Sociedad vendedora pudiera resolver la venta de pleno derecho, perdiendo la compradora las cantidades entregadas, y fijándose como domicilio de la Sociedad compradora el de avenida de América, número 33, de Madrid; no habiéndose verificado el pago del precio aplazado en la fecha pactada, don Florentino Viñuela Bayón, en representación de la Compañía mercantil «Suvise», requirió al Notario de Madrid don Blas Piñar López, el 15 de julio de 1977, para que se constituyera en el domicilio de la Sociedad «Procisa» a fin de que ésta se diera por notificada de las consecuencias jurídicas y efectos prevenidos en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, para que tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato de compraventa con nueva inscripción a favor de la Sociedad

vendedora; por diligencia del mismo día, hizo constar el fedatario que se constituía en la casa 33 de la avenida de América, informándose por la portería que la Compañía «Procisa» tiene su domicilio en el piso primero del inmueble; que subió a dicha planta y llamó al primero derecha, en cuya puerta existía una placa que decía «Procisa, constructora», sin que contestase nadie, y que seguidamente llamó a la puerta del piso izquierdo de la misma planta sin recibir respuesta, consignando que en la puerta había un papel en el que se leía «Cerrado por vacaciones», «Procisa promotora»; el fedatario volvió a constituirse en la portería entendiendo la diligencia con el portero, don Manuel Leria Martínez, al que dio lectura íntegra del acta y entregó copia simple de la misma, como cédula de notificación, haciéndose cargo el señor Leria de dicha copia y manifestando que la hará llegar a «Procisa» a la mayor brevedad, cerrando el fedatario la diligencia con la lectura de la misma por el señor Leria y por él mismo, aprobándola aquél, que prestó su consentimiento;

Presentada en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo primera copia de la referida acta, fue calificada con la siguiente nota: «No practicada operación alguna de inscripción y cancelación en relación a este documento por observarse los siguientes defectos:

1.º No acompañarse el título del vendedor, pues lo aportado es copia de la escritura de compraventa otorgada por «Suvise, Empresa Constructora, S. A.», a favor de la Compañía «Promotora de Construcciones Industriales, S. A.» (Procisa), y el título de vendedor a que se refiere el artículo 59 del Reglamento Hipotecario es la escritura de agrupación formalizada por la primera Sociedad ante el Notario de Madrid don Blas Piñar López, el día 9 de julio de 1975, copia que deberá ir acompañada de los títulos de adquisición por tal Sociedad de las fincas que fueron objeto de agrupación;

2.º No acompañarse copia autorizada de la escritura de delegación de facultades a favor del señor Viñuela por parte de la representación legítima de «Suvise, Empresa Constructora, S. A.», de fecha 30 de noviembre de 1973, ante el mismo Notario, y necesaria por no transcribirse en lo pertinente el acta que nos ocupa;

3.º Estimarse no formulado el requerimiento ni la diligencia subsiguiente, con arreglo a los artículos 1.504 del Código Civil y 202 y 203 del Reglamento Notarial, por cuanto que:

a) Debió instarse al formular el acta notarial la práctica de un requerimiento y no de una notificación;

b) No proceder la notificación al portero, que acepta el artículo 202 para las notificaciones, pero no para los requerimientos, que deben considerarse regulados por el artículo 203, y

c) No constar si la copia simple entregada como cédula de notificación se hallaba debidamente autorizada por el fedatario;

De estos defectos se consideran:

I. El primero, subsanable;

II. El segundo, subsanable en principio, a reserva de su calificación al aportarse, y

III. El tercero, insubsanable;

No procede la anotación preventiva de suspensión;

Se hace constar la conformidad de mis cotitulares en el desempeño de este Registro, consultados al efecto a tenor de lo previsto en el inciso letra c) del artículo 475 del Reglamento Hipotecario;

Don Santos de Gandarillas, Procurador de la Sociedad vendedora, «Suvisé, Empresa Constructora, S. A.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que a fin de subsanar los defectos primero y segundo de la nota se presentan los documentos indicados por el funcionario calificador; que en relación con el tercer defecto entiende el recurrente que el acta notarial a que se refiere cumple todos los requisitos legales necesarios para obtener el efecto que se pretende (artículo 1.504 del Código Civil, en relación con los artículos 202 y 203 del Reglamento Hipotecario);

El Registrador informó que habrá que tener en cuenta que, por escritura otorgada en la misma fecha y ante el mismo Notario que autorizó la de compraventa ya citada, «Procisa» segregó de la finca matriz cincuenta y ocho parcelas, que se inscribieron como independientes y sobre las que se declaró la obra nueva, en construcción de otras tantas viviendas, quedando constituida registralmente la finca primitiva por un resto y apareciendo cincuenta y ocho fincas más; que posteriormente se extienden hasta diez anotaciones preventivas de embargo y dos hipotecas sobre el resto de la finca, las parcelas segregadas o sobre la totalidad en garantía de diversas obligaciones; que entre estos gravámenes inscritos cabe citar: Dos anotaciones preventivas de embargo a favor del Banco Latino para responder de un total de 21.500.000 pesetas.—Otra anotación preventiva de embargo para responder de un principal de 12.000.000 de pesetas a favor del Banco Hispano Americano.—Y una hipoteca en garantía de un préstamo de 46.400.000 de pesetas a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid; que estos asientos, si bien no afectan directamente a la calificación registral, han sido objeto de examen detallado, toda vez que deberán ser cancelados si prospera el recurso; que, en efecto, existiendo un precio aplazado de 2.500.000 pesetas, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concede a la Entidad compradora un préstamo hipotecario de 46.400.000 pesetas de principal, sin que la hipoteca que lo garantiza se anteponga a la condición resolutoria, ya que, conforme a las estipulaciones de la escritura de compraventa, el plazo máximo a que debería sujetarse el préstamo, para que tuviera lugar la posposición de la condición resolutoria, debería ser el de diez años, y el préstamo de la Caja se concede por doce años, y sin que esta última Entidad exija al efectuar entregas parciales de capital la cancelación de la condición resolutoria, como es norma habitual en dicha Institución; que, por otra parte, ninguno de los dos Bancos acreedores exige a la Sociedad compradora el pago del precio aplazado, ni ellos efectúan el pago, por cuenta de aquélla, con cargo a los créditos concedidos; que vencido el plazo para el pago del precio aplazado, o sea, cumplida la condición resolutoria explícita el 15 de octubre de 1976, meses después la Sociedad vendedora insta y obtiene tres anotaciones preventivas de embargo por una responsabilidad global de 26.500.000 pesetas, cuando su actuación más sencilla, y sobre todo de mayor seguridad para sus intereses, hubiera sido la de utilizar la derivada del cumplimiento de la condición, y al no hacerlo deja a sus créditos en el orden de prelación especial que corresponde a las anotaciones preven-

tivas; que también llama la atención el que, después de esta cantidad de cargas reales, la Sociedad compradora venda nueve parcelas con viviendas unifamiliares en construcción a otra Sociedad; que todo ello evidentemente tiene que influir en el ánimo del calificador al exigirle un mayor rigor y una extremada cautela, dadas las situaciones y hechos que se citan; que los defectos alegados en la nota han sido subsanados el primero y el segundo, al haberse acompañado los títulos indicados, y que en cuanto al tercero de los defectos, que se considera insubsanable, hay que indicar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo se inclina terminantemente a considerar que en el artículo 1.504 nos encontramos ante un requerimiento, no referido a la negativa del pago, sino a la voluntad de resolver el contrato, y que esta voluntad sea aceptada por el comprador y no ponga impedimentos a la resolución; que, en opinión del informante, la comunicación del vendedor al comprador debe hacerse a través de un requerimiento y no de una notificación; que no es aceptable el criterio del fedatario de que nos encontremos ante el hecho de que el Notario autorizante del acta es portador de la voluntad unilateral y terminante del vendedor de tener por resuelto el contrato de compraventa, y que por ello notifica una voluntad y no requiere al comprador para nada, puesto que esa voluntad unilateral contiene algo más: contiene un acto de fijación jurídica y cuya comunicación compele a la otra parte a que conteste, fijando su posición; que las actas notariales de notificación y requerimiento son materia insuficientemente regulada, y la propia Dirección General reconoce la existencia de lagunas y deficiencias en su reglamentación (resolución de 1 de abril de 1965); que es indiscutible que el Notario en su actuación, en cuanto le sea factible, podrá suplir lagunas, pero lo que no puede hacer con este pretexto es ampliar su campo de intervención si está taxativamente limitado por algún precepto legal o reglamentario; que el funcionario calificador informante considera que existen dos tipos de actas bien diferenciadas en cuanto a notificaciones y requerimientos, a pesar de estar reguladas conjuntamente por los artículos 202 a 207 del Reglamento Notarial; que aunque la generalidad de la doctrina consideró en principio que no era posible señalar los claros matices que separan las actas de notificación y requerimiento, lo cierto es que, no obstante esta afirmación genérica, todos reconocen en definitiva la existencia de esos dos grupos de actas; que en las de notificación, en el caso de no encontrarse la persona a quien vayan dirigidas, podrán hacerse a cualquiera de las que encuentre el Notario en el mismo lugar y, en su defecto, al portero del inmueble o a un vecino que se preste a ello; que en las de requerimiento, en cambio, cuando por resistencia activa o pasiva del requerido, o por no serle permitida la entrada en el domicilio o no encontrar en él a nadie, considera el Registrador que el Notario no puede evacuar la diligencia y le ordena imperativamente: «levantará de ello acta a los fines que al requirente convenga»; que el Notario, en nuestro caso, obró ateniéndose exclusivamente a las inscripciones contenidas en la minuta que presentó el compareciente, que instó una notificación simple, como se desprende del contexto del acta, pero que en realidad lo que debió instarse fue una notificación requisitoria o requerimiento; que el Registrador opina que el artículo 203 del Reglamento Notarial excluye la posibilidad de la aplicación del 202 en punto a personas que pueden ser requeridas, pues, si fuera factible, no ordenaría levantar el acta a los fines que al requirente convenga, ya que lo lógico

sería que el Notario terminara el proceso comunicativo buscando para ello al portero o a un vecino; que en el caso que estudiamos, en la diligencia de entrega, la persona que recibe la copia simple manifiesta que se hará llegar a la Sociedad a la mayor diligencia, pero en ella no se consigna que se le manifestara la obligación legal de hacer llegar a poder de la Sociedad el documento que se le entrega; que, por otra parte, el artículo 204 indica que en todo acto de carácter requisitorio la persona requerida o notificada tendrá derecho a contestar el requerimiento o intimación en el acto o dentro del término de dos días laborables, y es constante práctica notarial consignar el Notario, en la diligencia, esta advertencia;

El Notario autorizante del documento calificado informó: Que el pacto comisorio regulado en las Partidas es admitido en nuestro Código Civil, cuyo artículo 1.504, por diversas razones, mitiga el automatismo resolutorio del impago, y exige para que se produzca el reintegro de la finca al patrimonio del vendedor, además del incumplimiento previsto y sancionado contractualmente, una manifestación de voluntad hecha por el vendedor al comprador de dar por resuelto el contrato (sentencia de 1 de mayo de 1946); que no se trata, pues, de un requerimiento de pago, que supondría una renuncia al automatismo resolutorio, ya que lo que el vendedor quiere es que el comprador conozca de manera auténtica no su voluntad de requerirle el cumplimiento de la obligación de pago, sino, al contrario, de poner fin a la prórroga del plazo (sentencia de 16 de octubre de 1961); que el Notario autorizante del acto es, pues, portador de la voluntad unilateral terminante y explícita del vendedor de tener por resuelto el contrato de compraventa; que por ello varias sentencias del Tribunal Supremo, así como la doctrina, hablan más bien de notificación que de requerimiento al comentar el artículo 1.504 del Código Civil, y en igual sentido se manifiesta el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, que puede considerarse como interpretación declarativa auténtica realizada por el propio legislador; que, en cualquier caso, en el acta autorizada por el fedatario informante consta no sólo la notificación de la voluntad resolutoria del vendedor, sino la intimación requisitoria a que alude el citado artículo 1.504, puesto que se menciona dicho precepto en unión de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, reproduciéndose el contenido de la cláusula resolutoria pactada en la escritura de compraventa; que en cuanto al segundo defecto hay que alegar que aunque se admitiese—a fines puramente dialécticos—que el artículo 1.504 del Código Civil exige un requerimiento y no una notificación, el fedatario debe hacer todo lo posible para que llegue al destinatario de la diligencia el contenido del acta, no limitándose a cerrarla cuando no encuentre a nadie en el domicilio designado (como autoriza el artículo 203 del Reglamento), sino esforzándose, por razones de celo profesional y de seguridad jurídica, en practicar dicha diligencia con las personas a que alude el artículo 202, párrafo primero, del mismo texto legal; que en cuanto al tercer defecto hay que resaltar, en primer lugar, la contradicción que supone el calificar de insubsanable un defecto atribuido a una diligencia no sólo innecesaria, sino excluida por el calificador, al entender como inaplicable el artículo 202 del Reglamento Notarial; que la práctica notarial utiliza no la cédula de notificación, que sería un extracto del acta, sino una copia literal de la misma, con lo que la notificación resulta plena y sin posibilidad de equívoco; que esta copia literal del acta, extendida y entregada al practicar la diligencia, no es una

copia autorizada, como dice la nota: tan sólo una cédula de notificación que comprende el texto literal del acta y, por ello, una copia simple, que como cédula de notificación no va autorizada, sino diligenciada con media firma y el sello de la Notaría, tal y como el artículo 202 del Reglamento Notarial preceptúa;

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente y el Notario autorizante del instrumento.

Y la Dirección General (1) acordó confirmar el auto apelado en base a la siguiente doctrina:

Doctrina de la Dirección.—Uno de los pactos más frecuentes introducido por la práctica notarial en las compraventas con precio aplazado es aquél en que a la falta de pago se le da el carácter de condición resolutoria explícita, y que amparado en el artículo 1.504 del Código Civil se desarrolla en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 y 175-6.º del Reglamento para su ejecución.

Los mencionados preceptos introducen un enérgico sistema de autotutela a favor del vendedor, que le permite obtener la reinscripción de los bienes transmitidos en caso de incumplimiento por el comprador de su obligación de pagar el precio a través de un procedimiento caracterizado por su automatismo, pero que por su mismo rigor debe ser examinado en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los posibles derechos de todos los interesados y terceros y evitar que el vendedor—en particular en los casos en que se ha pactado en concepto de indemnización que pueda apropiarse de la parte de precio ya entregada—, por su sola voluntad y sin la intervención de los Tribunales, pueda decidir unilateralmente una cuestión en la que, por otra parte, el artículo 175, 6.º, del Reglamento sólo le autoriza a realizarla en el supuesto de que devuelva el importe de los plazos recibidos con las deducciones que en su caso procedan, mediante la consignación en el correspondiente establecimiento bancario o Caja de Ahorros;

Dentro del estrecho marco del recurso gubernativo, en donde sólo pueden ser examinadas las cuestiones debatidas como consecuencia de la nota de calificación, no cabe el estudio de todos aquellos prolijos y complejos problemas que este caso concreto ofrece, por lo que ha de limitarse únicamente a resolver el tercero de los defectos señalados al estimar los Registradores subsanados los otros dos mediante los documentos aportados, y que consiste, en definitiva, en saber si en el acta autorizada debió practicarse un requerimiento notarial en lugar de la notificación realizada;

La materia relativa a las actas notariales no se encuentra desarrollada en las disposiciones legales con la misma precisión con que aparecen reguladas las escrituras públicas, sin duda porque la Ley del Notariado de 1861 se refería exclusivamente a estas últimas, y han sido los distintos Reglamentos Notariales los que han tratado de ir supliendo aquella falta de regulación al introducir las normas necesarias, y así el Reglamento de 1935 es el que distingue, por primera vez, entre actas de requerimiento y de

(1) VISTOS los artículos 1.504 del Código Civil, 11 y 23 de la Ley Hipotecaria, 59 y 175, 6.º, del Reglamento para su ejecución, 276 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1917, 30 de octubre de 1922, 13 de marzo de 1933, 30 de mayo de 1942, 11 de noviembre de 1943, 1 de mayo de 1946, 28 de enero de 1948, 9 de marzo de 1950, 30 de diciembre de 1955 y 23 de septiembre de 1959, y las Resoluciones de este Centro de 8 de enero de 1921 y 1 de abril de 1965.

notificación, pero sin establecer una clara distinción entre ambas, y el Reglamento de 1944, con la modificación establecida por el Decreto de 1967, las regula conjuntamente en los artículos 202 a 207 como una subespecie de las actas de presencia;

La diferencia que existe entre el acta de notificación y la de requerimiento radica, a juicio de la mayor parte de la doctrina, en que la primera sólo se trata de dar a conocer a la persona notificada el contenido de una información o decisión adoptada por quien solicitó la actuación notarial, mientras que en la segunda, que tiene un carácter más complejo, el destinatario, una vez enterado del contenido de la misma, es intimado a adoptar una determinada actitud;

En cualquier caso, la regulación reglamentaria de ambos tipos de acta es idéntica, pues a las dos conjuntamente se refieren, como ya se ha indicado, los artículos 202 a 207 del Reglamento Notarial vigente, que emplean indistintamente los términos «notificación» o «requerimiento» o similares, tanto en el artículo 202, 1.º, como en el 204 ó 205, por lo que la distinción que pretende hacerse por el funcionario calificador, de que el primer párrafo del mencionado artículo 202 es aplicable sólo a las notificaciones, y queda excluida para éstas la aplicación del artículo 203, carece de toda base legal, ya que lo dispuesto en este último artículo es complemento de lo ordenado en el primero, y habrá de acudirse a este medio tanto en uno como otro tipo de acta, en los concretos supuestos a que se refiere, y que presuponen que no ha podido ejercitar su ministerio el Notario con arreglo al sistema establecido en el artículo anterior;

Es copiosa la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que en numerosas sentencias ha declarado—y aun empleando el término «requerimiento»—que este requisito exigido por el artículo 1.504 del Código Civil tiene el valor de una intimación que está referida no al pago del precio, sino, por el contrario, a dar cuenta al comprador de la voluntad patente del vendedor de que el contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo, por lo que se trata de una simple notificación, término que introduce ya con precisión al recoger esta reiterada jurisprudencia el Reglamento Hipotecario a partir de la reforma de 1947 en su artículo 59, que regula esta cuestión y en donde reproduce sustancialmente, y casi con las mismas palabras, el texto del artículo 97 del Reglamento anterior, con la excepción del cambio del mencionado término;

De todo lo expuesto se deduce que lo procedente por parte del vendedor era realizar la notificación, que es lo que ha tenido lugar, y que se ajustase a lo establecido en los artículos 202 y siguientes del Reglamento Notarial, y sin que haya de tomarse en consideración el apartado c) de este defecto tercero, en cuanto que la copia simple entregada como cédula de notificación al portero del inmueble no es documento sujeto a la calificación registral, al no tener que presentarse en el Registro, y a que en principio hay que presuponer que reuniría todos los requisitos formales exigidos por la legislación notarial y a los que daría cumplimiento el fedatario.

COMENTARIO.—a) Sería sencillo comentar favorablemente esta resolución, porque es cierto que la doctrina dominante y la jurisprudencia citada en los vistos, colocándose de parte de los vendedores, estiman que el artículo 1.504 del Código y el artículo 59 del Reglamento Hipotecario introducen un enérgico sistema de autotutela en favor de los mismos, y que

el requerimiento de que habla el Código no es sino, como dice el Reglamento, una notificación de resolución obstativa del pago posterior, y que esta notificación no tiene carácter requisitorio, no requiere contestación del notificado y no ha lugar a aplicar el artículo 204 del Reglamento Notarial.

Pero lo cierto es que la actitud del Registrador de Colmenar Viejo ante el acta de notificación de resolución origen del recurso es muy frecuente, y comprensible que en todo caso similar, en donde el contenido del acta está totalmente carente de la intervención del comprador y de toda referencia a las oportunidades de contestación que éste haya tenido, el Registrador se resista a una resolución por impago, sin otro indicio de tal impago que la aseveración—que incluso a veces también falta—hecha unilateralmente por el vendedor.

El tema de la *lex commissoria* (mal llamada condición resolutoria expresa o explícita) ha sido oscurecido por un exceso de literatura que le ha contemplado desde mil aspectos (2). Sin duda el tema es muy importante, pues supone una cota muy valiosa en la batalla de derechos e intereses de vendedores y compradores con aplazamiento del precio; pero los planteamientos teóricos no han aclarado casi nada las cuestiones decisivas para su aplicación práctica. Tampoco la jurisprudencia ha estado muy acertada en la interpretación de los artículos 1.124 y 1.504 del Código (y sus concordantes 11 y 23 de la Ley Hipotecaria y 59 y 175, 6.º, de su Reglamento). Lo prueba la abundancia de pleitos sobre la materia y de sentencias del Tribunal Supremo sobre el particular.

b) *Los resultandos*.—El resultado primero no transcribe literalmente la cláusula de pacto resolutorio. Sólo se deduce del mismo que se estableció—de conformidad con los artículos 1.504 del Código y 11 de la Ley Hipotecaria, que probablemente se citaban—el pacto expreso de que el impago de la cantidad aplazada a su vencimiento daría lugar a que el vendedor pudiera resolver la venta de pleno derecho (3). Al parecer se ajustaba al formulario más breve y simple de cláusula de resolución por impago, sin establecer una resolución automática por el mero transcurso

(2) Aunque en este comentario se harán algunas referencias doctrinales, resulta imposible todo intento de presentar un cuadro sintético de los muy diversos planteamientos y soluciones doctrinales. Sólo a título de ejemplo citaremos algunos de los trabajos que me han hecho desistir de tal intento:

- DOMINGO IRURZUM GOICOA: «La cláusula resolutoria y el pacto comisorio». Editorial de Derecho Privado. *Revista Internacional del Notariado*, 1961, núm. 52, págs. 43 y ss.
- RAFAEL FLORES MICHÉO: «Formas indirecta o atípicas de garantía», en *Estudios de Derecho Privado* de A. DE LA ESPERANZA M. RADÍO, Madrid, I, 1962, pág. 588.
- CELESTINO MAS ALCARAZ: «El pacto comisorio», en los mismos *Estudios*, Madrid, II, 1965, páginas 1 a 93.
- ÁNGEL MARTÍNEZ SARRIÓN: «Condiciones resolutorias expresas...», *Revista de Derecho Privado*, 1964, pág. 186.
- FRANCISCO RUIZ MARTÍNEZ: «Precio aplazado. Artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, octubre 1948, pág. 601.
- BUENAVENTURA CAMY: *Comentarios a la Legislación hipotecaria*, 1.ª ed., págs. 655 y ss., y 725 y siguientes del tomo II.
- FRANCISCO JAVIER ROVIRA JAÉN: «La condición resolutoria y el Registro de la Propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 463, noviembre-diciembre 1967, págs. 1673 y ss.
- ANTONIO RODRÍGUEZ ADRADOS: «Algunos aspectos de la *lex commissoria*», en esta Revista, número 464, enero-febrero 1968, págs. 49 y ss.
- RAMÓN M. MULLERAT BALMAÑA: «El pacto comisorio en la venta de inmuebles», *Anuario de Derecho Civil*, tomo XXIV, fascículo II, abril-junio de 1971, pág. 482.

Y los más importantes tratados generales, y en especial MANRESA y ROCA SASTRE (*Derecho Hipotecario*, 6.ª ed., II, págs. 748 y ss.).

(3) Antes de nada observemos cierta contradicción entre el conceder al vendedor la facultad de resolver y decir que la resolución será de pleno derecho. En realidad, la frase de pleno derecho quiere decir sin intervención judicial y la consecuencia debe ser que la intervención notarial sustitutiva debe extenderse a la justificación del requisito del incumplimiento.

del plazo sin necesidad de requerimiento (*dies adjectus interpellat...*), ni tampoco concediendo un término de gracia, a determinar en el mismo requerimiento o determinado de antemano en la misma cláusula. Por lo tanto, no se estaba en el caso de preguntarse si el pacto se ajustaba o no a lo que tenga el artículo 1.504 de *jus cogens*, sino en el de interpretar el sentido natural de dicho artículo cuando no ha sido objeto de ninguna modalización ni aclaración.

Tampoco los resultandos son muy explícitos en la descripción del contenido del acta de notificación presentada para resolver registralmente la venta, pero debemos partir de que era de mera notificación y que ninguna contestación fue esperada durante el plazo del artículo 204 del Reglamento Notarial ni se dio expresamente al notificado oportunidad de contestar.

El Registrador, aun sin desconocer la jurisprudencia del Tribunal Supremo, estima que procede un requerimiento, porque la voluntad unilateral de resolver contiene además un acto de fijación jurídica y se debe compeler a la otra parte para que conteste fijando su posición. En cuanto al aspecto formal, afirma que en las actas de notificación, en el caso de no encontrarse el notificado, podrá acudir a las personas que indica el artículo 202 del Reglamento Notarial; pero en las de requerimiento, cuando no se pueda evacuar la diligencia con el requerido, levantará de ello acta a los fines que al requirente convenga (art. 203); lo que prueba que en ellas se excluye la aplicación del artículo 202. Por otra parte, en las de requerimiento, el requerido o notificado tendrá derecho a contestar el requerimiento o intimación, o bien en el acto, o bien en el término de dos días laborables, lo que es práctica notarial advertir en la diligencia.

Nos remitimos al resultando correspondiente para conocer la forma en que el Notario autorizante, en su informe, desarrolla las escuetas alegaciones del escrito de recurso. Como si no estuviese muy seguro de la equidad de la tesis de la notificación pura y simple, sin mezcla de requerimiento de pago alguno, afirma que en el acta consta no sólo la notificación de la voluntad resolutoria del vendedor, sino la intimación requisitoria a que alude el artículo 1.504, puesto que este artículo se menciona en ella en unión del 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, con reproducción además de la cláusula resolutoria de la escritura. Este comentario se dedicará fundamentalmente a sembrar la duda de que todo esto sea suficiente si no hay una constancia en el acta de la actitud del comprador, siquiera sea totalmente pasiva o de rebeldía.

c) *Los considerandos*.—Los dos primeros considerandos hacen una descripción crítica del pacto de condición resolutoria explícita por impago del precio, que al destacar las cautelas que requiere para salvaguardar los derechos de los interesados (comprador y terceros), dado que falta la intervención judicial, nos da la sensación de que la Dirección se dispone a mostrarse rigurosa con los términos en que se había autorizado el acta notarial para la resolución de la venta. Más adelante se ve que la intención era la contraria.

El considerando tercero centra el recurso en la duda notificación-requerimiento, excluyendo, por subsanados, los otros dos defectos, y afirma que no cabe entrar en los prolijos y complejos problemas que el caso concreto ofrece en cuanto no se incluyeron en la nota. Se refiere sin duda a la segregación, obra nueva, hipoteca y abundantes embargos de que fue

objeto la finca desde la venta a la resolución, que, como justificación de su calificación, expone el Registrador en el informe con gran detalle, pero que no mencionó nada en la nota. Aun teniendo en cuenta la doctrina de la resolución de 3 de junio de 1961 (4) y del artículo 175, regla sexta, apartado segundo, del Reglamento, no cabe duda de que la extraña historia de la finca posterior a la venta con pacto de *lex commissoria*, sin que nadie se acordara de ésta, no debió dejar de valorarse, y especialmente los embargos a favor de la Sociedad vendedora, vencido el plazo de pago del precio, que parecen derivar de reclamaciones judiciales que incluían el precio de las ventas, cosa que, de ser así, nos conduciría al problema de si existiendo reclamación judicial del pago del precio cabe ya la notificación notarial de resolución.

En los considerandos cuarto al sexto la Dirección reconoce que la doctrina dominante diferencia por su objeto las actas de notificación y las de requerimiento, y entiende que las segundas intiman a un comportamiento del requerido; pero de la normativa vigente deduce que su regulación es idéntica (aun habida cuenta de su evolución histórica: reformas de 1935, 1944 y 1967) y no proceden las diferenciaciones que pretende el Registrador. Estima, por el contrario, que el artículo 203 del Reglamento Notarial es complementario del 202 y hay que acudir a él, tanto tratándose de notificaciones como de requerimientos, en los supuestos que prevé, cuando por las circunstancias que indica no se ha podido cumplir el sistema del 202 (5).

Partiendo de esta postura de no diferenciar entre actas de notificación y de requerimiento y, lo que es más grave, de despreocuparse de la contestación del requerido en los supuestos del artículo 203 del Reglamento Notarial, la cuestión estaba decidida. Sólo faltaba que el séptimo considerando trajese a colación la que se dice reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el requerimiento exigido por el artículo 1.504 del Código Civil, y que el octavo y último sustrajese de la calificación registral el contenido y las formalidades del documento de cédula (porque debe presuponerse expedido con las legales), para que quedase establecida una doctrina tan benévola para las resoluciones de compraventa «ex artículo 1.504» y tan favorable para la parte vendedora, normalmente la fuerte, que con todos los respetos la estimo en general peligrosa, por muy ajustada a la equidad que haya podido resultar para el caso concreto.

d) *El vistos* relaciona solamente dos resoluciones de la Dirección y ninguna de ellas se refiere directamente al problema debatido:

— *La resolución de 8 de enero de 1921* trató del documento idóneo para hacer constar en el Registro el pago de un precio aplazado de una compraventa en la que se dejaba afecta la finca a dicho pago y se pactaba que

(4) Ver más adelante una breve referencia a esta Resolución.

(5) No cabe entrar en el complicado Derecho comparado sobre las diferencias entre notificaciones y requerimiento y relacionarlas con la variada mecánica del derecho potestativo de resolución, pero sí diremos que tales diferencias son fundamentales, y así, por ejemplo, cuando ENNECERUS estudia los actos semejantes a los negocios jurídicos (que con los actos reales y los contrarios a Derecho agotan el grupo de los Actos jurídicos *sensu stricto* o actos de Derecho en la clasificación germánica de los actos jurídicos en sentido amplio) clasifica tales actos semejantes a los negocios en exteriorizaciones de voluntad parecidas a los negocios (reclamaciones, requerimientos de pago, fijaciones de plazo, etc.) y exteriorizaciones de una representación o idea (notificaciones). El requerimiento del 1.504 es, sin duda, una exteriorización de voluntad, lo que no impide que tal voluntad pueda o deba ser compleja: decisión de resolver si no se paga en el acto o bien requerimiento de pago con apercibimiento de resolución si no se paga en el acto.

éste se haría constar en el Registro por acta notarial. El Registrador denegó por no considerar el acta notarial título apropiado para inscribir una relación consensual cancelatoria, que debe consignarse en escritura. Del cuarto considerando resulta, aunque en el recurso no se destaca mucho este punto, que comparecieron ambas partes y el acta contenía fe de conocimiento. El Notario recurrente entendió que la entrega del precio es única y exclusivamente un hecho que ha de acreditarse por acta, y alegó que no cabía rechazar ésta después de haber inscrito el pacto en el que se estipuló la constancia del pago por acta notarial. El Presidente de la Audiencia estimó que, aunque el acta no es documento bastante en general para la constancia del pago y la cancelación de la afección real, sí lo era en el caso concreto por virtud del pacto de la escritura de venta. La Dirección, después de negar que sean verdaderas condiciones las estipulaciones relativas a prestaciones esenciales del contrato y de destacar cómo el pago se reviste de requisitos extraordinarios de capacidad y forma cuando ha de ir acompañado de la cancelación de un derecho real inscrito, considerando que constaba en el Registro que los pagos se autenticarían por acta y que la mención registrada tiene naturaleza que oscila entre la hipoteca, la acción rescisoria y la obligación con fuerza real, estima que el acta presentada era documento suficiente para hacer constar el pago. La resolución ayuda poco a resolver nuestro caso, pues versa sobre el supuesto contrario (pago del precio que cancela la afección real) y además es anterior a la reforma de 1944-46, que ha obligado a diferenciar más la resolución por impago, según haya o no facultad resolutoria expresa.

— *La resolución de 1 de abril de 1965* trató de la notificación al arrendatario de una casa, de la venta de la misma a los efectos del retracto arrendaticio, notificación hecha por el Notario autorizante de la venta por correo certificado con acuse de recibo, conforme al artículo 202 del Reglamento Notarial. La Dirección, revocando la nota y el auto presidencial, estima suficiente el acta notarial presentada, por los inconvenientes—entre ellos el encarecimiento—que tendría el realizarse las notificaciones fehacientes exigidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos con inmediatez del notificado ante el Notario, por lo cual la práctica notarial utiliza la remisión de la cédula de notificación que no tenga carácter requisitorio (art. 202, 3.º, hoy 4.º, del Reglamento Notarial), por medio de cédula o copia remitida por correo certificado con acuse de recibo, teniendo en cuenta también que el empleado de Correos ha de dar cumplimiento a su Reglamento. Afirma también que la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando habla de notificaciones fehacientes, no entiende que necesariamente hayan de hacerse inmediatamente a la persona notificada, pues esto no sería posible en la mayoría de los casos, incluso sin conducta maliciosa del requerido, sino que pretende que se adopten las medidas que prudencialmente sean necesarias para que llegue a su poder, y por eso el artículo 202 señala con quién han de entenderse las diligencias si no se encuentra el notificado en el domicilio señalado, y el Reglamento de Correos, a quién puede entregarse la carta certificada y acusar recibo de ella, sea o no el notificado, y también la Ley de Procedimiento Administrativo con norma similar al Reglamento Notarial.

Como vemos, ninguna de las dos resoluciones citadas en el visto aportan doctrina aprovechable para resolver el recurso.

El vistos ha omitido, en cambio, toda referencia a las abundantes resoluciones dedicadas a dirimir el agotador enfrentamiento de varios Notarios de Madrid con el Registrador del número 2 (señor Reza). No obstante, en cierto sentido todas estas resoluciones guardan estrecha relación con el tema de la comentada, porque si bien directamente sólo decidieron sobre las fórmulas necesarias y suficientes para que una cláusula de resolución por impago del precio surta efecto en perjuicio de tercero, por darse a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita (6); indirectamente—y sobre todo por los comentarios de que fueron objeto las mismas por BUENAVENTURA CAMY en la *Regista de Derecho Privado* y la réplica de A. MARTÍNEZ SARRIÓN en la misma revista—, estas resoluciones vinieron implícitamente a consagrar las diversas modalidades de cláusulas resolutorias por impago en las que se concede, en beneficio del comprador, la posibilidad de pagar aun después del requerimiento, bien en el plazo de dos días del Reglamento Notarial, bien en plazos más dilatados fijados de antemano en la cláusula o dejados a la voluntad del comprador en el acto mismo del requerimiento de pago. Contra esta posibilidad se alzó CAMY en su comentario a la resolución de 13 de junio de 1962, afirmando que se había escamoteado en ella la cuestión principal que verdaderamente impedía la inscripción de la cláusula de la escritura del señor Vallet y que consistía en la imposibilidad de que se pueda establecer una resolución *ex lex commissoria* conforme al artículo 1.504, permitiendo el pago en el momento del acta notarial, e incluso en el período de dos días del Reglamento Notarial para contestar. Esta posición de CAMY, que apoya

(6) La historia de la agotadora polémica sobre las condiciones expresas y explícitas resumida es así:

Se inicia con la calificación que dio lugar a la *Resolución de 3 de junio de 1961*. En base a una venta (escritura del señor Jiménez Arnáu) en la que se estipuló que la falta de pago de cualquiera de las letras emitidas (por el precio en parte aplazado) daría lugar de pleno derecho a la resolución del contrato, se hizo por el vendedor el acta de requerimiento del artículo 1.504, declarándole resuelto. El Registrador admitió la reinscripción a favor del vendedor, pero suspendió la cancelación de una hipoteca constituida por el comprador por no acreditarse la consignación del artículo 175, regla 6.ª, del Reglamento Hipotecario y denegando la cancelación de unos embargos trabados contra el comprador también en el tiempo intermedio por no mediar mandamiento judicial. El Presidente de la Audiencia dio la razón al Registrador, pero la Dirección, aunque está conforme con la suspensión de la cancelación de hipoteca, estima innecesario, por superfluo y dilatorio, el mandamiento de cancelación de los embargos.

Las restantes resoluciones de la polémica versan sobre si la cláusula de resolución del respectivo caso debía surtir efectos en perjuicio de terceros o no. En la de *13 de junio de 1962* (escritura del señor Vallet) el Registrador tenía parte de razón. La cláusula podía interpretarse como mero recordatorio del artículo 1.124, aunque se establecía la pena convencional de retención de lo percibido y se admitía el pago fuera de plazo hasta terminado el plazo reglamentario del acta notarial.

En la de *18 de junio de 1962* (escritura del señor G. Palomino) la venta se sometía a la condición resolutoria del impago de las letras, bastando para acreditarla con su protesto que operaría de pleno derecho desde los quince días siguientes sin otra intimación.

La de *27 de septiembre de 1962* (escritura del señor Pelayo Hore) versó sobre una cláusula más larga y detallada. Aunque comenzaba con la opción entre exigir el pago o la resolución de la venta por la falta de pago de dos plazos consecutivos, después, para el caso de optar por la resolución, se preveía un acta de requerimiento de pago, y si de ella no consta haberse consignado el pago, treinta días hábiles después, se puede con ella obtener la reinscripción, pues la «referida falta de pago queda pactada expresamente como condición resolutoria de pleno derecho».

En el año 1963 (16, 23 y 29 de diciembre) nos encontramos aún tres más (tres escrituras del señor Sanz), en las que, por el contrario, la cláusula es breve, nada se dice de condición resolutoria, pero se habla de resolución de pleno derecho y se hace expresa referencia al artículo 1.504 del Código y 59 del Reglamento Hipotecario.

Como puede suponerse, las notas de calificación y los informes del Registrador del número 2 de Madrid varían mucho ante tal variación de cláusulas. La Dirección, en cambio, se cansó pronto de matizaciones y sutilezas, y en casi todas se conforma con un considerando en que estima, acaso con excesivo simplismo y exagerada generosidad que cualesquiera que sean los términos empleados será la cláusula inscribible y eficaz respecto de terceros, siempre que resulte configurado el impago como condición resolutoria.

La Resolución de 9 de junio de 1910 rechazó en una escritura de hipoteca el pacto de venta extra-judicial estipulando que el deudor debe darse por requerido para el pago desde ahora para después de vencido el plazo.

en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y lleva a sus últimas consecuencias la tesis de la notificación excluyente del pago en el acto, y todo ello con carácter de *jus cogens*, fue reiterada, acomodándola a las circunstancias de cada cláusula, en sus comentarios a las siguientes resoluciones sobre lo mismo de 1962 y 1963 (7). Damos por conocidos sus argumentos, así como la, también en ciertos aspectos extremosa, reacción de A. MARTÍNEZ SARRIÓN en la misma revista donde se publicaron los comentarios de CAMY (8).

Creo que sería absurdo tratar de insistir en la vieja y manoseada cuestión de la condición resolutoria del impago del precio, que no puede ser verdadera condición y de su correcta formulación para que sea inscribible y *erga omnes* (9), pero también creo que no debe estimarse dicha la última palabra en la cuestión conexas de las modalizaciones convencionales permisibles de la *lex commissoria*, que vengan a despejar las dudas sobre la interpretación del artículo 1.504 y de cuál es la naturaleza del requerimiento de dicho precepto cuando la cláusula escrituraria no la haya aclarado.

d) *La jurisprudencia.*—1. El considerando principal es el penúltimo, que recoge la que califica de copiosa y reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, declarando que el requisito del artículo 1.504 tiene el valor de una intimación referida no al pago, sino a la notificación de la voluntad patente del vendedor de que el contrato quede resuelto. No cabe negar que son varias las sentencias que con ligeras variantes recogen en algún considerando la doctrina según la cual el requerimiento de dicho artículo, por su fin, tiene el valor de una intimación concreta que no se refiere al pago, sino a que se allane el comprador a la resolución y se abstenga de poner obstáculos a la misma. No obstante, creo que la jurisprudencia no debe estimarse tan copiosa y uniforme como parece. La larga lista del vistos, que casi coincide totalmente con las reseñadas en el fundamental trabajo de ADRADOS, no quiere decir que todas las sentencias sean unívocas, y estimamos que no pueden ser catalogadas como uniformes en el sentido expresado, prescindiendo de sus fallos y del supuesto concreto. Así, por ejemplo, la que ADRADOS destaca como muy interesante, la de 30 de mayo de 1942, que recoge el expresado considerando de la de 3 de julio de 1917 (ROCA cita otra anterior de 7 de julio de 1911), y que dice que el fin del requerimiento es obstar formalmente al pago hecho fuera del término convenido; si se tiene en cuenta su fallo, no es completamente seguro que consagre la tesis de la mera notificación, porque, prescindiendo de que el requerimiento se practicó judicialmente, termina por decidir que no procedía resolver por estimarse insuficiente para ello el requerimiento hecho al comprador instándole a que en «el acto satisficiera la parte de precio no pagada... con el apercibimiento legal correspondiente», excluyendo el Tribunal Supremo la resolución por no declararse expresamente la voluntad de resolver y porque los términos empleados implican, inicialmente al menos, la voluntad de cobrar y no de resolver. Por ello, no creo completamente lógico deducir de las sentencias rechazando la resolución

(7) BUENAVENTURA CAMY: Comentarios a las resoluciones reseñadas en la nota anterior en *Revista de Derecho Privado*, 1962, págs. 681 y 913; 1963, pág. 90, etc.

(8) A. MARTÍNEZ SARRIÓN: «Repercusiones prácticas de escrituras notariales. II. Las condiciones resolutorias expresas o explícitas...», *Revista de Derecho Privado*, 1964, págs. 180 y ss.

(9) También resultaría trasnochado el intento de diseñar las implicaciones fiscales que merodeaban en torno al problema sustantivo y registral.

por entender que hubo un simple requerimiento de pago, algo que es casi lo contrario: el que baste una notificación de la voluntad de resolver para impedir el pago en el acto mismo, e incluso para impedir cualquier alegación referida al pago o al impago.

También la sentencia de 11 de noviembre de 1943 reitera la doctrina de las anteriores y afirma que el fin del requerimiento es obstar al pago tardío. Las de 1 de mayo de 1946 y 9 de marzo de 1950 también exigen que exista una manifestación auténtica que haga patente la decisión del vendedor de optar por la resolución, pero ambas estiman el impago como presupuesto básico de la resolución. La de 28 de enero de 1948 también afirma que el requerimiento del artículo 1.504 tiene la finalidad de obtener que el comprador se allane a dar por resuelto el contrato. La sentencia de 30 de diciembre de 1955, adhiriéndose excesivamente al *dies adjectus interpellat*, dice también que el fin del requerimiento es obstar formalmente al pago hecho fuera del término, pero la cuestión principal era si cabía ir directamente a una demanda judicial de resolución sin efectuar el requerimiento del artículo 1.504, resolviéndose que éste es diferente y debe ser previo a la demanda, ya que constituye antecedente de la disolución del vínculo contractual. Denegar la resolución por faltar el requerimiento del artículo 1.504 no presupone nada sobre el correcto formulario y contenido de dicho requerimiento, cualesquiera que sean los *obiter dicta* de los considerandos.

El vistos no recoge una sentencia, la de 8 de julio de 1933, que sienta la doctrina más extremosa a favor de la resolución contra los intentos de pago por el comprador, pues llega a admitir que pueda hacerse la notificación de resolución aun después de haber sido emplazado el vendedor de la demanda del comprador dirigida a obtener el otorgamiento de la escritura y a que se le cobrase el precio, si bien antes de la contestación y reconvencción del vendedor que obtuvo la resolución en base a la reconvencción. Creemos que esta sentencia no ha sido recogida en el vistos precisamente porque prueba la falta de equidad a la que puede conducir la tesis de la notificación llevada a sus últimas consecuencias contra el comprador (10).

2. Otras sentencias del vistos, que también encontramos recogidas en el trabajo de ADRADOS, hacen referencia a la forma de realización externa de la actuación notarial. Pero en su cita va implícita cierta reticencia porque induce a pensar que el Tribunal Supremo dijo expresamente que está ajustada a las disposiciones legales la notificación-requerimiento he-

(10) En el caso de esta sentencia el comprador parecía estar dispuesto a pagar contra el otorgamiento de la escritura, cosa bastante razonable, pero para su desgracia la tendencia a concebir la resolución de pleno derecho (*lex commissoria*) en el sentido tradicional anterior al Código Civil (artículo 1.504) se vino a complicar con los lamentables hábitos jurídicos, en parte doctrinalmente acogidos, de minusvalorar el momento de formalización notarial de la venta, no sólo en cuanto a los efectos traslativos, sino también en cuanto a los de cumplimiento de la obligación del vendedor.

Prescindiendo de las especiales circunstancias que pudieran concurrir en el caso, esta Sentencia de 8 de julio de 1933 demuestra que la tesis de la pura notificación obstativa del pago, aun en el acto mismo, interpreta el artículo 1.504 tan en contra de los intereses del comprador dispuesto a pagar, que parece descansar en una presunción de mala fe en los compradores que recuerda el, con menos razón, criticado final del artículo 1.584 del Código (el amo será creído sobre el pago de los salarios del año).

La Sentencia de 6 de julio de 1949 estimó ineficaz el requerimiento de pago de una cantidad inexacta porque siendo la causa de la resolución la falta de pago de una parte del precio, no puede desligarse la resolución de que sea o no exacta la cantidad que se reclama. Y demuestra que una notificación sin posibilidad de contestación hubiese conducido en opinión del Tribunal Supremo a una resolución injusta.

cha por cédula entregada a vecinos por encontrarse cerrada la puerta y no contestarse a las repetidas llamadas (sentencia de 30 de octubre de 1932) y que admitió expresamente el requerimiento por carta certificada con la garantía de la fe notarial de su texto y dirección (sentencia de 23 de septiembre de 1959. Lo cierto es que, según reconoce el propio ADRADOS, ambas tolerancias provenían de pronunciamientos de los respectivos Tribunales de instancia en los que el de casación no tuvo ocasión de entrar.

3. Por otro lado encontramos las sentencias, no citadas en el vistos, que hacen referencia al impago como presupuesto básico de la resolución. Así, MULLERAT BALMAÑA (11) reseña aquellas que han destacado esto (sentencias de 1 de mayo de 1946, 30 de octubre de 1956 y 9 de febrero de 1950) y las que han venido a sentar la doctrina de que, en principio, el impago ha de ser resultado de una conducta culposa por negligencia más o menos grave (sentencias de 9 de julio y 24 de octubre de 1941, 5 de junio de 1944 y 20 de octubre de 1964) en la que exista una voluntad decididamente rebelde (sentencia de 1 de febrero de 1967), voluntad deliberadamente rebelde patentemente demostrada de modo indubitado (sentencias de 2 de enero de 1961 y 1 de febrero de 1967). No obstante, MULLERAT, siguiendo a PINTÓ (12), entiende que esta jurisprudencia no quiere decir que no quepa resolver cuando el cumplimiento se hace imposible por la conducta del comprador, con independencia de que exista o no culpabilidad en la imposibilidad del cumplimiento.

4. Muchas sentencias del Tribunal Supremo posteriores al trabajo de ADRADOS no sólo desvirtúan de hecho la tesis de la notificación, sino que en ocasiones, incurriendo en la extremosidad contraria, parecen conducir a la ineficacia del pacto de *lex commissoria*. Reseñamos algunas al azar.

La sentencia de 25 de octubre de 1969 considera ineficaz la aplicación del invocado artículo 1.504, no obstante haber habido requerimiento de resolución, porque reiterada doctrina de la Sala relaciona dicho precepto con el 1.124, que requiere que exista por parte del comprador calificado de incumplidor «una voluntad deliberada y rebelde que se oponga al cumplimiento de sus obligaciones».

En la sentencia de 23 de abril de 1975 el Tribunal Supremo confirma sentencias de instancia desestimatorias de la resolución, diciendo que los artículos 1.124 y 1.504 exigen una voluntad rebelde en el comprador cuya apreciación corresponde al Tribunal de instancia (sentencias de 23 de septiembre de 1959, 20 de octubre de 1964, 1 de febrero de 1967, 24 de junio de 1968, 31 de octubre de 1968 y 3 de junio de 1970), no bastando con la previa declaración de la voluntad del vendedor, expresada en forma auténtica judicial o notarial recepticia para el comprador, de tener por resuelto el vínculo.

(11) *Obra citada*. MULLERAT BALMAÑA considera que la excepcional ventaja que concede al comprador el artículo 1.504 representa una triple excepción: al *dies adiectus interpellat*..., que a su vez es excepción en el artículo 1.100, 1.º, del Código (Sentencia de 9-11-44), al principio de la *lex commissoria* general del artículo 1.124, señalando aquí las diferencias entre ambos preceptos (Sentencias de 30-5-42 y 5-6-44), y al principio *pacta sunt servanda* (Sentencias de 30-12-55 y 1-5-46). Para MULLERAT la normativa del artículo 1.504 vale tanto para el pacto comisorio expreso como para el tácito, como demuestran sus palabras iniciales: «Aun cuando...». Para nuestro fin la importancia del trabajo de MULLERAT estriba en la equilibrada ponderación de los dos elementos o requisitos de la resolución: el impago y el requerimiento. No obstante, en cuanto al requisito del requerimiento termina también por bordear los excesos de la tesis de la notificación de resolución pura y simple.

(12) PINTÓ: «En torno a la llamada condición resolutoria tácita», *Revista Jurídica de Cataluña*, julio-agosto de 1953, págs. 438 y ss. Ver también JORDANO: «Comentario a la Sentencia de 9 de junio de 1950», *Anuario de Derecho Civil*.

La sentencia de 12 de mayo de 1977 afirma que a los efectos del artículo 1.504 se debe acreditar que el comprador demandado fue requerido de pago y notificado de la resolución del contrato por la que el vendedor optaba. Y la de 25 de junio del mismo año dice que el 1.504, y no sólo el 1.124, exige que quede patentizada una rebelde voluntad de incumplimiento, y además concede carácter requisitorio al requerimiento de aquel precepto en relación con el artículo 202, párrafo último, del Reglamento Notarial para rechazar la fórmula de la carta por correo certificado con solicitud de acuse de recibo, aunque sea por conducto notarial, porque el carácter requisitorio del requerimiento es revelador por su propia esencia de su efectividad pasiva.

La sentencia de 22 de octubre de 1977 (que casa la sentencia de la Audiencia que había revocado la del Juzgado desestimatoria de la resolución) exige que el incumplimiento del comprador sea total e imputable y que se evidencie una voluntad deliberadamente rebelde, exigencias incrementadas cuando, conforme al 1.504, hay que dar cumplimiento al requisito de adecuado requerimiento (sentencias de 9 de junio de 1950, 6 de julio de 1952, 28 de febrero de 1958, 28 de noviembre de 1961, etc., y 30 de diciembre de 1955, 30 de octubre de 1956, 11 de marzo de 1959, 23 de septiembre de 1959, etc.). Y añade que no basta para la resolución que ésta se haya pactado de pleno derecho, pues el no supeditar la resolución a la previa apreciación del incumplimiento conduce al absurdo de impedir al supuesto ingumplidor desvirtuar esa acusación y singularmente impedirle acreditar que el incumplimiento no le es imputable, como exige la jurisprudencia (sentencias de 9 de julio de 1941, 24 de octubre de 1941 y 11 de marzo de 1959).

La sentencia de 14 de abril de 1978 insiste en que los artículos 1.124 y 1.504 se complementan y niega la resolución por no haberse justificado la voluntad deliberadamente rebelde del comprador a pagar el precio aplazado. Y la de 20 de octubre de 1978 rechaza la resolución porque en el acto de conciliación se indicaba cantidad distinta, y, en fin, la de 22 de diciembre de 1978 afirma que el *requerimiento* del artículo 1.504 debe ser hecho en forma recepticia para el comprador y que dicho artículo tiene por finalidad evitar resoluciones y procurar firmeza y seguridad a la contratación, y que el impago es elemento básico al que se une el otro elemento consistente en la declaración resolutoria.

Como vemos, en ocasiones la jurisprudencia del Tribunal Supremo se inclina ya peligrosamente a la total identificación entre la resolución «ex artículo 1.124» y la resolución «ex artículo 1.504». Por ello creo conveniente llegar a la lógica postura intermedia que luego expondremos. Todo antes que caer en la solución que apuntaba LA RICA, y que conduciría una vez más a la inexactitud registral buscada por el ordenamiento mismo y consistente en que la reinscripción registral a favor del vendedor fuese muy sencilla, pero la cuestión sustantiva de la resolución, recobro del dominio y de la posesión, estuviera relegada a un procedimiento judicial en todo caso y prescindiendo totalmente del pacto de *lex commissoria* y de su efectuaración notarial.

5. Conviene también destacar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo deriva de sentencias de casación dictadas después de largo proceso en el que resultarán sobradamente probados, con intervención de las dos partes, el impago en plazo y sus circunstancias, los intentos o intenciones

de pago por el comprador para evitar la resolución y la interpretación de cada parte de la coordinación entre la cláusula de resolución y los términos en que haya sido hecho el requerimiento notarial o judicial. En cambio, el Registrador no tiene prueba alguna de todo esto si el acta notarial no se lo proporciona en cuanto posible. Por ello las actas notariales de resolución no deben ser de simple referencia de la voluntad de resolver del vendedor, porque éste no tiene facultad de resolver más que en el caso de impago en plazo o hasta el requerimiento, y si bien el mecanismo resolutorio no puede montarse de forma que el comprador pueda conseguir nuevas demoras no queridas por el vendedor, tampoco puede serlo de forma que el comprador dispuesto a pagar, o que ha pagado, resulte privado de la garantía registral e incluso de su dominio (si se descuida) por una conducta dolosa o culposa de su vendedor.

e) *El Reglamento Hipotecario*.—El artículo 59 del Reglamento Hipotecario de 1947, que habla de notificación, se esgrime también en apoyo de la tesis de que ni hay requerimiento de pago ni cabe pagar en el acto mismo de la notificación contra la voluntad del vendedor. Pero LA RICA, en sus comentarios, nos demuestra que la reforma en la que se sustituye la palabra requerimiento por la de notificación acaso fue un tanto precipitada, si nos fijados en sus menguadas explicaciones de la reforma y el poco convencimiento con el que se opone a las opiniones adversas al pacto comisorio automático, ya que alega que el artículo 59 sólo alude a la revocación registral, pero no prejuzga la efectiva (entrega de la finca), que quedará sometida a la resolución judicial, y termina recordando que la posición del comprador aún poseedor no es tan lamentable como se dice (13).

f) *La doctrina*.—El problema de nuestro caso no es nuevo, y uno de sus episodios doctrinales más significativos lo encontramos en el enfrentamiento de las tesis de IRURZUM y ROVIRA JAÉN. Aun partiendo ambos del Manresa, llegan a interrogantes distintas y casi contrapuestas. El primero encuentra paradójico requerir de pago precisamente para impedirle al comprador pagar y fundar en tal requerimiento la resolución con negativa a cobrar. El segundo, encontrando absurdo que el vendedor pueda resolver sin acreditarse el supuesto de hecho fundamental de la resolución que es el impago, mantiene que existe a la vez un requerimiento y una notificación y que ambas cosas son necesarias. La tesis de ROVIRA parte de una distinción acaso discutible: la de que el artículo 1.504 es correcto al hablar de requerimiento, puesto que refleja el aspecto civil del problema (acreditar el hecho del impago), y que el artículo 59 del Reglamento también lo es, al hablar de notificación, refiriéndose al aspecto registral en el que la voluntad de resolver del vendedor es básica para que el Registrador practique el asiento de cancelación-reinscripción a favor del mismo.

Pero si esta separación del aspecto sustantivo del registral es discutible, creo fundamental el acierto de ROVIRA en que, siendo imprescindibles tanto el impago como la voluntad de resolver, lo lógico o al menos lo ideal será que el acta notarial sea a la vez de notificación de la decisión de resolver condicionada al impago en el acto, si no se concede mayor dila-

(13) RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL: *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*, 1949, páginas 93 a 95.

ción; y de requerimiento de pago en el acto con apercibimiento de resolución sin necesidad de más notificación ni requerimiento.

Por otro lado, la tesis de IRURZUM y de todos los defensores de la pura y simple notificación de resolución, sin posibilidad de admitir el pago ni siquiera en un mismo acto de notificación, se aproxima tanto a la dureza del pacto de resolución sin requerimiento (resolución *sans sommation*, tan restringidamente admitida por la doctrina francesa y rechazada por la jurisprudencia española) que, comparándolos en la realidad práctica de los hechos, apenas quedan separados por minutos o segundos. No es pura fantasía imaginar al comprador tratando de localizar al vendedor para pagarle, mientras éste busca a aquél para resolver.

El trabajo de RODRÍGUEZ ADRADOS fue fundamental para adentrarse en los entresijos de los principales problemas de la *lex commissoria* del artículo 1.504. Supongo que aún lo sigue siendo, y su gran impacto ha tenido necesariamente que influir no sólo en el expurgo de jurisprudencia del vistos de la Resolución, sino en sus orientaciones básicas (14).

RODRÍGUEZ ADRADOS, a pesar de que nuestro artículo 1.504 coincide literalmente con el 1.656 del Code, y no obstante reconocer que son normas sustancialmente idénticas, cree que pueden ser objeto de interpretaciones contrarias en razón a derivar de contextos históricos también contrarios. El precepto francés es una reacción contra la excesiva dulcificación que la jurisprudencia francesa había hecho del rigorismo de la *lex commissoria* al introducir en ésta criterios de la resolución legal por incumplimiento; por el contrario, nuestro 1.504 vino a romper una tradición legal y doctrinal que mantenía la cláusula de revocación por impago del precio dentro de los rigurosos términos de la *lex commissoria* romana.

En realidad ADRADOS destaca la divergencia de antecedentes históricos de ambos preceptos con la intención de mantener soluciones diferentes a las dadas por la doctrina dominante francesa en algunos puntos concretos, y en especial en el de si el requerimiento del vendedor es en todo caso notificación de resolución o si en principio debe ser requerimiento de pago que no impide éste en el acto mismo, o dentro de un corto plazo fijado en el contrato, en el requerimiento mismo o por el uso y la equidad. También se trata de determinar, en sentido contrario, la validez del pacto de resolución sin requerimiento, problema que también presenta una doble faceta, pues a la cuestión de si tal pacto quita al vendedor el derecho de opción entre resolución y reclamación del pago una vez transcurrido el plazo, se añade la de si desde el punto de vista del comprador le impide pagar después del vencimiento o es de orden público la existencia de un requerimiento de pago previo a la resolución.

(14) Aunque ROCA no es en este punto tan claro como acostumbra, parece opinar: a) Que la jurisprudencia se inclina a que el requerimiento del artículo 1.504 es mera notificación de la resolución que prohíbe al comprador pagar incluso en el acto mismo de la notificación; b) que cabe hacer en el acta notarial un requerimiento de pago unido a una notificación de la decisión de resolver si no se paga en un plazo que se determine; c) que en la venta se puede pactar: 1, el requerimiento de pago dentro de un plazo superior a los dos días laborables que determina el artículo 200 del Reglamento Notarial, o bien supletoriamente en este plazo de dos días; 2, que sea notificación, de manera que una vez efectuada ésta el deudor ya no puede pagar; 3, la necesidad de requerimiento de pago dentro de cierto plazo, que es lo que viene haciéndose en muchos casos, y d) que no es admisible, por ser de *jus cogens* el artículo 1.504, el pacto de resolución sin notificación ni requerimiento, a pesar de la Sentencia de 10 de diciembre de 1910. En efecto, la Sentencia de 16 de octubre de 1961 lo determina así, siguiendo a las de 28 de enero y 9 de noviembre de 1944, 1 de mayo de 1946, 30 de diciembre de 1955 y de 30 de octubre de 1956. Estas sentencias no declaran inválido el pacto de resolver sin notificación-requerimiento, sino que imponen la necesidad de que haya tal notificación o requerimiento, en todo caso; pero la consecuencia es la misma.

Pero aunque ADRADOS pretende deducir de los contrarios antecedentes de los artículos 1.656 del Code y 1.504 de nuestro Código—normas sustancialmente idénticas—un sentido distinto que conduzca a interpretarlas de forma diferente, luego termina por llegar a soluciones casi idénticas a las de la doctrina dominante francesa en lo referente a la posibilidad de que el comprador pague en el mismo momento del requerimiento e incluso en un corto plazo posterior. En lo que sí llega aparentemente a soluciones diferentes a la doctrina francesa es en la cuestión de la resolución sin requerimiento, que termina por rechazar. No obstante, si nos atenemos a la tesis de la notificación pura y simple, resultará que nuestra cláusula usual de *lex commissoria*, conforme al artículo 1.504, en realidad lleva incluida una subcláusula de resolución sin requerimiento.

ADRADOS, después de una amplia y completa reseña de doctrina y jurisprudencia extranjera y española y de analizar el enfrentamiento de los partidarios de la notificación de la decisión de resolver con los partidarios del requerimiento de pago con apercibimiento de resolución *ipso facto* en caso de impago, dice que los primeros no admiten el pago ulterior, pero pareciéndoles dura su postura suelen admitir el pago en el acto mismo del requerimiento (BAUDRY-LACANTINERIE y SAIGNAT, que dice que efectuándose el pago en el mismo momento de poner en mora no se ha estado un solo instante en retraso). Esta es la opinión de ADRADOS, conforme con la de SAPENA, y dice que por razón de equidad, por el principio de conservación del contrato y por el de *favor debitoris* debe admitirse el pago en el momento mismo del requerimiento e incluso en los dos días laborables que el Reglamento Notarial establece para contestar a todo requerimiento, que no es un término de gracia (que resultaría impedido por el artículo 1.504), sino el tiempo estimado legalmente necesario para igualar al requerido ausente, en el momento de la diligencia inicial, con el presente y en cierto modo con el requirente que ha podido meditar y asesorarse.

Como vemos, la posición de ADRADOS no es totalmente coherente. Por un lado, expone y se somete totalmente al criterio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo e incluso la refleja en las sentencias más orientadas a la notificación obstativa del pago, y, en esta dirección, dice textualmente que la teoría del requerimiento de pago no puede defenderse actualmente. Pero, por otro lado, desinfla el globo de la tesis de la mera notificación, al propugnar la aplicación de la medida con la que queda planteado el problema en BAUDRY, en SAIGNAT y en SAPENA, medida que conduce, igual que la práctica frecuente, a admitir el pago en el acto del requerimiento e incluso en los dos días laborables posteriores que el Reglamento Notarial establece para contestar al requerimiento. La consecuencia de todo esto sería que el 1.504 establece un requerimiento de pago en el acto, so pena de resolución también en el acto, teniendo en cuenta que este acto de requerimiento-notificación se desarrolla por razones de equidad durante los dos días del Reglamento Notarial (15).

(15) Ni es ocasión ésta ni resulta fácil hacer la crítica de algunas afirmaciones de ADRADOS en su trabajo, referentes a las legislaciones extranjeras, con ocasión de situar la naturaleza jurídica de la resolución derivada del pacto comisorio entre la de una verdadera condición resolutoria y la del artículo 1.124. Pero en cuanto al Derecho francés no creo conveniente en ningún aspecto abultar artificialmente las diferencias entre los artículos 1.184 y 1.656 del Code y los artículos 1.124 y 1.504 de nuestro Código. Y en cuanto al Derecho alemán no es bueno disimular el carácter personal que, en general, tiene la facultad resolutoria por el incumplimiento de la otra parte, que en el caso concreto de resolución de las ventas de fincas se refuerza con la prohibición de someter a condición la

PLANIOL, estudiando el pacto comisorio previsto en el artículo 1.656 del *Code*, dice que su efecto esencial es suprimir la intervención del Juez y estima que las condiciones en las que se incurre en la resolución no podrán ser modificadas por severas que parezcan. En tanto que el vendedor no haya puesto al comprador en mora por un requerimiento (*sommatión*) éste puede pagar incluso después de la expiración del plazo. El requerimiento notarial (*sommatión*) del 1.656 puede ser reemplazado por una demanda judicial, según la Jurisprudencia. El requerimiento es un requerimiento de pagar el precio que constituye al deudor en mora, también según la Jurisprudencia (16), aunque esta solución es combatida por algunos, como GUILLOUAR, que cree que se trata de una declaración por la cual hace conocer la intención de hacer jugar el pacto comisorio. Ante estas dudas, PLANIOL aconseja que el contrato dé al comprador cierto plazo (ocho o quince días) para pagar sin que juegue la resolución, de manera que solamente si el comprador no ha pagado en este plazo la venta será resuelta. (En igual sentido BAUDRY y SAIGNAT.) Por otra parte, el pacto comisorio no tiene más efecto que suprimir la intervención del Juez; no da derecho al vendedor a hacer resolver el contrato si el comprador consiente en pagar en el plazo y sin haberse asegurado de que el comprador rehúsa pagar.

Continúa PLANIOL diciendo que, sin embargo, se ha admitido que la regla del artículo 1.656, en cuanto exige un *requerimiento de pago inatendido*, no es de orden público y por ello es válido el convenio por el cual el comprador acepta que la resolución sea lograda por el vendedor por el solo hecho del transcurso del término estipulado sin requerimiento (*sommatión*) ninguno; pero estima que esta cláusula de resolución sin requerimiento no es admisible más que en el caso de que el pago deba ser hecho en el domicilio del vendedor. Si, por el contrario, el pago debe ser hecho en el domicilio del comprador es siempre necesario que el vendedor demuestre el impago, y lo normal es que sea por un requerimiento (*sommatión*) de pago como se constate tal impago (17).

g) En *conclusión*: La Jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina no es tan reiterada y uniforme sobre la cuestión del requerimiento del artículo 1.504 como a primera vista parece. Por ello no debe darse un valor absoluto a la resolución comentada para tener por definitivamente resuelto este aspecto de la actuación notarial y registral de la resolución *ex lex commissoria*.

Y con este comentario hemos pretendido:

a) Que la práctica notarial remate con éxito su tarea de perfilar las cláusulas de *lex commissoria* de manera que consigan superar con equidad las dificultades y dudas que el artículo 1.504 viene originando.

«Auflassung», de manera que el mecanismo de nuestra *lex commissoria* ha de funcionar a través de una «Vormerkung» del derecho personal a la retransmisión por impago del precio (*).

Por todo ello, creo que la interpretación de nuestro Código, si en algo ha de valer del Derecho comparado, debe ser para aproximar nuestro Derecho al de las legislaciones latinas, y en lo que proceda apartarse de ellas, para alejarse lo más posible del dominio resoluble, cosa que al fin y al cabo era la tónica del Derecho romano.

(16) La Sentencia de 15 de diciembre de 1948 dice que la *sommatión* prevista en el artículo 1.656 es una *sommatión* a fin de pagar; una *assignation* a fin de resolver la venta no puede equivaler a aquel requerimiento de pago. Dejamos en el original las expresiones *sommatión* y *assignation* para no dar por prejuzgada la solución de la Jurisprudencia francesa a nuestro problema.

(17) PLANIOL-RIPERT: *Tratado práctico*, tomo X, 1.ª parte, París, 1956, págs. 189-190. Al parecer están conformes con PLANIOL en todo esto: LAURENT, BAUDRY-LACANTINERIE y GOUILLARD.

(*) ENNECCERUS-LEHMANN: *Derecho de Obligaciones* (trad. Pérez González y Alguer), Barcelona, 1944, pág. 102 y parágrafo 83 del B. G. B. En el Código italiano ver los artículos 1.455, 1.456, 2.º; 1.458, 2.652, 1), y Disposición transitoria 165.

b) Que cuando la facultad resolutoria por impago del precio aplazado no haya sido reservada con cláusula especialmente matizada, sino en términos simples generales o de mera remisión al precepto legal (y reglamentario), se estime como solución más razonable el considerar el requerimiento a que se refiere el Código Civil como un acta notarial mixta de notificación y requerimiento: requerimiento de pago en el acto y notificación de la decisión y voluntad de resolver si tal pago en el acto no se realiza, o si se prefiere y es lo mismo, notificación de la decisión de resolver si el pago no se realiza en el mismo acto de la notificación-requerimiento.

Como tal requerimiento-notificación debe referirse a la actitud del comprador requerido-notificado estaría sometido al artículo 204 del Reglamento Notarial, contando, pues, el comprador con los dos días laborables establecidos en este artículo para pagar, de tal manera que el Notario no daría por cerrada al acta hasta que transcurrido dicho palzo hubiera de terminarla, bien como carta de pago cancelatoria de la facultad resolutoria o bien como acta de resolución idónea para la práctica de las correspondientes operaciones registrales y título suficiente de la resolución. Innecesario decir que el Notario debe realizar así cierta jurisdicción voluntaria, calificando en cierto modo el comportamiento del titular de la facultad resolutoria y del obligado al pago.

Creo que concebido así el acta de requerimiento del artículo 1.504, con posibilidad de desembocar tanto en acta de resolución como en acta de pago y cancelación de la facultad resolutoria, resultan conjugados con equidad los intereses de vendedor y comprador, superadas las dificultades originadas por la interpretación del artículo 1.504 y eliminados los injustamente calificados de «remilgos» por ROCA de algún Registrador que pretenden complicar la efectuación registral de la condición resolutoria (18).

Tal solución quedaría complementada, de un lado, con la prohibición de la cláusula de *lex commissoria* sin requerimiento (sin notificación-requerimiento) y la plena admisión de las cláusulas en las que se conceda plazo más largo para el pago, bien de antemano en el contrato de venta o bien en el mismo acto de requerimiento-notificación.

T. C. G.

(18) ROCA SASTRE: *Ob. cit.*, II, pág. 768. No es justo calificar de remilgos a las muy razonables resistencias a verificar inscripciones de resolución por impago cuando no resulta haberse dado oportunidad al comprador para hacer alegaciones sobre su cumplimiento o incumplimiento. No es justo dejar indefenso al comprador que de buena fe ha confiado en una moratoria verbal o que ve dificultada su disposición de pagar por una dolosa *mora accipiendi* del vendedor. No hay que olvidar tampoco que el derecho básico y originario del vendedor es cobrar y no resolver, y que al fin y al cabo el artículo 1.504 autoriza al comprador a pagar «*interin no haya sido requerido*», o sea entretanto que el requerimiento no se haya terminado de verificar y el Reglamento notarial nos determina cuando se inicia y cuando se termina un requerimiento.