

# BOLETÍN de información jurídica



## MONOGRÁFICO

### LIBRO VI CÓDIGO CIVIL DE CATALUNYA

#### IV. LA COMPRAVENTA. ESPECIALIDADES DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES (2)

##### D. EL PACTO RESOLUTORIO O DE CONDICIÓN RESOLUTORIA

El **art. 621-54** contiene una novedosa regulación del pacto resolutorio que busca superar los obstáculos planteados por la doctrina jurisprudencial y registral, mediante canalizar la voluntad de los contratantes de manera que su ejercicio no pueda resultar abusivo para los intereses de ninguna de las partes, ni lesivo para los terceros.

##### 1. El pacto resolutorio no inscrito

El pacto resolutorio no requiere escritura pública ni inscripción registral, si bien su eficacia real, que lo hace oponible a terceros de buena fe, desaparece si los mismos han inscrito su derecho y el pacto resolutorio no lo está. Los requisitos del pacto no inscrito se limitan a un requerimiento previo, en una línea similar, que no idéntica, a la regulación del artículo 1504 CCE.

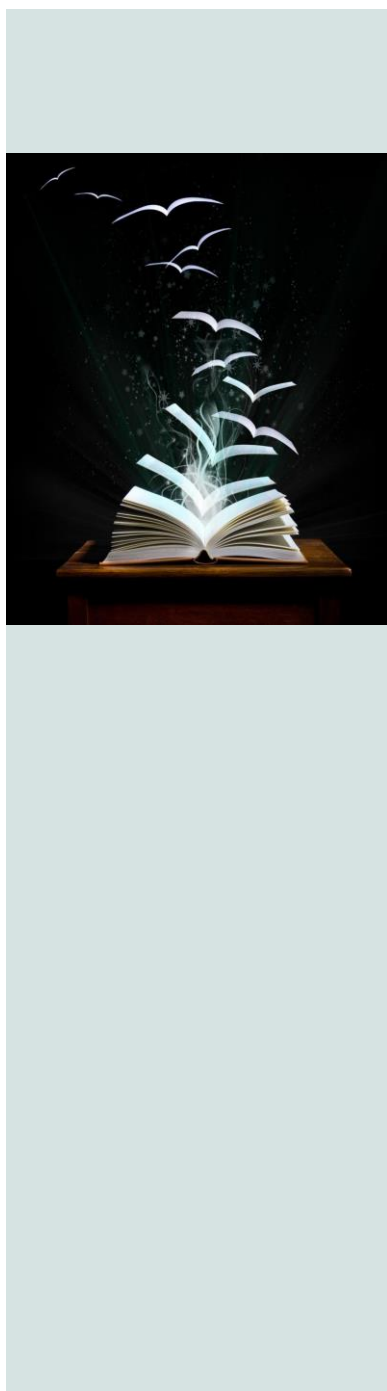
Ante las posiciones jurisprudenciales que por un lado han llegado a señalar la no obligación del vendedor de efectuar un requerimiento de pago al comprador incumplidor, bastando la notificación resolutoria, pero por otro han considerado que no todo retraso permite considerar ajustado el procedimiento resolutorio, el del **número 1** del artículo 621-54 es un auténtico **requerimiento de pago**, que incorpora al tiempo la advertencia por virtud de la cual la actuación del vendedor -como el "acto complejo" al que hace referencia la jurisprudencia- tiene efectos de notificación resolutoria, produciéndose la resolución si transcurrido dicho plazo sigue sin efectuarse el pago.

##### 2. El pacto resolutorio inscrito

En el Proyecto de ley, el número 1 del artículo no se aplicaba cuando el pacto resolutorio se había estipulado en escritura e inscrito en el Registro. El procedimiento notarial ya garantiza que a la notificación resolutoria del vendedor podía el comprador *oponer* el pago posterior. Del redactado final, por contra, resulta que el comprador va a tener dos oportunidades para evitar la resolución, una previa y otra ínsita en dicho procedimiento.

El **número 2** impone unos **requisitos** al pacto resolutorio inscribible, en referencia al mínimo impagado y a la imposición, en caso de devengo de intereses y/o existencia de cláusula penal, de determinadas condiciones o límites para su admisibilidad.

El **número 3** regula el **procedimiento resolutorio**, que incluye la petición de certificación al Registro de la Propiedad y la notificación resolutoria. Practicada ésta, se produce la resolución "ipso iure" propia de la clásica condición resolutoria, aunque el comprador va a poder oponerse a la misma y paralizar el procedimiento, bien pagando lo reclamado (oposición impropia), bien alegando el pago (salvo determinada -y no siempre operativa- intervención notarial en el mismo) o cualquier otra causa de oposición prevista en el contrato (por ejemplo, el incumplimiento por el vendedor de alguna prestación adicional). Si no existe oposición, o esta solo lo es a la liquidación practicada, sin negar el incumplimiento, se habrán cumplido los requisitos de los arts. 11 LH y 59 RH, y por tanto el acta



notarial constituirá título para la inscripción del dominio a nombre del vendedor y cancelación de la condición resolutoria y cargas posteriores a la misma (salvo las que se refieran a la vigencia de la propia condición resolutoria).

La reinscripción a nombre del vendedor conlleva no obstante, y esta quizá sea la particularidad más interesante de la norma, la **afección real** de la finca, en garantía de comprador y terceros, por las cantidades entregadas por el primero. Dicha garantía, regulada en el **número 4**, debe sustituir a la consignación de tales cantidades por el vendedor, que con argumentos más que discutibles viene exigiendo la DGRN, y que constituye en la práctica un obstáculo casi insalvable para la eficacia práctica de la figura.

Del **número 5** de la norma resultan las distintas situaciones que pueden darse **una vez practicada la inscripción** con la citada afección real:

1. Si no existe controversia entre vendedor de una parte y comprador y/o terceros de otra sobre la cantidad a restituir, el vendedor podrá:
  - Intentar obtener su consentimiento para la cancelación de la afección;
  - Consignar la cantidad garantizada con la afección, para lo cual lógicamente va ahora a contar con la posibilidad de negociar con el valor de la finca;
  - Esperar a que caduque la afección, a los 180 días.
2. Si el deudor se opone a la liquidación, o hay terceros que pretenden derechos sobre la cantidad a restituir, podrán uno u otros interponer la correspondiente demanda y solicitar la anotación registral de la misma, que impedirá la caducidad. En este caso, solo la citada consignación, o en último término la resolución judicial o laudo arbitral, permitirán la cancelación de la afección.

Existen, además de las ya indicadas, algunas otras diferencias entre el texto definitivo y el que se contenía en el Proyecto, que creo merecen ser comentadas. Así, en relación al domicilio para efectuar el notario la notificación resolutoria, el Proyecto se refería al *“que conste en el Registro según la certificación”*, añadiéndose y anteponiéndose en la redacción definitiva la referencia al *“que haya designado el comprador”*, sin confirmar, dada la conjunción disyuntiva utilizada, si se trata de una indicación de preferencia o prioridad, o una alternativa. La notificación, especifica el artículo ahora, debe ser personal, y *“si no puede notificarse personalmente, debe practicarse de acuerdo con lo establecido por la ley”*, en lo que, quizá, deba entenderse como una remisión a la legislación notarial, concretamente al Reglamento. Se ha suprimido, en cambio, la previsión que el Proyecto hacía del supuesto en el que no conste –en el Proyecto se refería al Registro– el domicilio de los titulares, caso en el cual la notificación se practicaría por edictos en uno de los diarios de mayor difusión en el lugar de ubicación de la finca.

Particular importancia tiene a mi juicio la modificación relativa al importe de la afección. En el Proyecto esta quedaba determinada de modo objetivo: la cantidad total que, de acuerdo con el contrato, habría debido percibir el vendedor hasta la fecha de la resolución. El inconveniente de extender la afección a una cantidad que –en la casi totalidad de los casos– iba a ser superior a la efectivamente percibida, se compensaba con la imposibilidad de influir en el importe de la afección, cuestión de importancia al ser esta también garantía de terceros. Al mismo tiempo, la constancia que el acta debe hacer de tal importe limitaba la labor del notario a la comprobación del contenido del contrato; ahora, por el contrario, y a menos que se utilice ese sistema, también introducido en la tramitación parlamentaria, de intervención notarial en los pagos, el notario se puede encontrar con la enorme dificultad, cuando no imposibilidad, de determinar tal importe si según el vendedor la cantidad percibida es una y según el comprador otra.

## E) LA INDICACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE

Con una redacción probablemente mejorable, el **art. 621-50** sienta, para los supuestos de diferencia de superficie entre contrato y realidad, el siguiente esquema:

- como **regla general (número 1)**, dicha diferencia no puede considerarse un defecto de conformidad, por cuanto la referencia a la superficie en el contrato “es indicativa”, es decir, no supone una especificación de las características del inmueble.
- Las **excepciones** a esta regla general, dándose las cuales la superficie sí pasa a constituir requisito de conformidad, serían, según el mismo número 1:
  - a) el pacto en contrario;
  - b) que la discordancia supere, en más o en menos, el 10 % de la superficie hecha constar;





c) que tal superficie constituya un requisito para el uso específico previsto en el contrato, o para aquél a que habitualmente se destinen los inmuebles de dichas características.

- Existiendo por último unas **reglas específicas** para los supuestos de ventas como “cuerpo cierto” y por “unidad de medida”:

a) En las primeras, se da, según el **numero 3**, una “contraexcepción” (a modo de pacto implícito) en virtud de la cual no hay falta de conformidad, aún dándose alguna de las excepciones a la regla general previstas en el número 1, es decir, aún siendo la diferencia superior al 10%, o constituyendo la superficie requisito para el uso previsto o habitual de la finca, *“siempre y cuando sea patente e inequívoca la intención de las partes de haber concluido el contrato en cualquier caso”*.

b) En las segundas, el **número 2** dispone que, pese a que según la regla general la diferencia en menos del 10% no constituye defecto de conformidad, se deberá ajustar el precio a la diferencia existente.

**Por Antonio A. Longo Martínez**