



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA DEL ART.  
1504 CC**

Autor: Fernando Costa Gilabert

4º E1

Área de derecho Civil

Tutor: José Ramón García Vicente

Madrid  
Marzo 2023



*A mi familia, y especialmente  
a mi abuelo Antonio que ya me  
cuida desde arriba.*



**Índice**

<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>6</b>
<b>II. LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL</b> .....	<b>8</b>
<b>III. LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA DEL ART. 1504 CC</b> .....	<b>12</b>
<b>1. Las condiciones resolutorias explícitas y su polémica</b> .....	<b>12</b>
<b>2. Examen de la condición resolutoria explícita del art. 1504 y las consecuencias de su inscripción</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1 Concepto y breve referencia histórica</b> .....	<b>16</b>
<b>2.2 Naturaleza jurídica</b> .....	<b>20</b>
<b>2.3 Régimen jurídico</b> .....	<b>22</b>
<b>IV. LA DOCTRINA TRADICIONAL DE LA DGRN Y EL DEBATE GENERADO EN TORNO A ELLA</b> .....	<b>27</b>
<b>1. La Resolución de la DGRN de 29 de diciembre de 1982</b> .....	<b>27</b>
<b>2. Errores en que incurre la doctrina tradicional de la DGRN</b> .....	<b>32</b>
<b>2.1 Infracción del principio de legalidad</b> .....	<b>32</b>
<b>2.2 Incorrecta interpretación de la jurisprudencia</b> .....	<b>36</b>
<b>V. EMPLEO ACTUAL EN EL ÁMBITO DE LA CONSTRUCCIÓN</b> .....	<b>38</b>
<b>1. Deficiencias en el empleo de la condición resolutoria explícita</b> .....	<b>38</b>
<b>2. Remedios actuales de protección para el vendedor</b> .....	<b>41</b>
<b>VI. CONCLUSIONES</b> .....	<b>44</b>
<b>VII. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>45</b>
<b>1. Legislación</b> .....	<b>45</b>
<b>2. Jurisprudencia</b> .....	<b>45</b>
<b>3. Obras doctrinales</b> .....	<b>47</b>

**Palabras clave**

Condición resolutoria explícita, inscripción, DGRN, compraventa de inmuebles.

**Key words**

Explicit resolatory condition, inscription, DGRN, real estate sales.

**Resumen**

La condición resolutoria explícita del art. 1504 CC, es un remedio de protección con similitudes a la resolución del art. 1124 CC en la compraventa inmobiliaria, pero con características propias y un régimen jurídico singular. Aunque su nombre pueda incitar a confusión, no se trata de una condición resolutoria propiamente dicha, sino que consiste en un derecho potestativo resolutorio a favor del vendedor, con una función de garantía y naturaleza jurídico-real, de modo que al inscribirla en el Registro de la Propiedad, es oponible a todo tercero. La vigente doctrina tradicional de la DGRN, con su origen en la Resolución de 29 de diciembre de 1982, estableció una serie de requisitos para que el vendedor pudiese reinscribir su propiedad, tras el ejercicio de la condición resolutoria explícita, que ha generado una gran polémica por el deterioro de la figura a nivel práctico ante los inconvenientes que le plantea al mismo. Por ello, los vendedores han comenzado a emplear otros remedios de protección con el fin de defender de sus intereses, habiendo quedado el pacto de *lex commissoria* relegado a un segundo plano, y siendo así necesario que la DGRN replantee su doctrina para que la misma vuelva a ser eficaz.

**Summary**

The explicit resolutive condition of the art. 1504 CC is a protection remedy with similarities to the resolution of art. 1124 CC in the sale of real estate, but with its own characteristics and a unique legal regime. Although its name may lead to confusion, it is not a resolatory condition per se, but consists of an optional resolatory right in favor of the seller, with a guarantee function and legal-real nature, so when it is included in the Registry of the property, it is opposable to any third party. However, the traditional doctrine of the DGRN, with its origins in the Resolution of December 29 of 1982 and in force today, established a series of requirements in order to allow the seller the re-register of his property after the exercise of the condition explicit resolution, which has generated great controversy due to the deterioration of the figure on a practical level due to the inconveniences that causes. Furthermore, sellers have begun to look for new protection remedies to defend their interests, being relegated the explicit resolving condition to the background, and making it necessary for the DGRN to reconsider its criteria so that it can once again be effective.

## I. INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario es uno de los principales motores de la economía de nuestro país, y pese a haber sufrido un potente revés durante la pandemia de la COVID-19, motivado por la incertidumbre, alza de precios, y dificultades para desarrollar el trabajo por las medidas de confinamiento que se establecieron; actualmente se encuentra en apogeo, prácticamente de nuevo a pleno rendimiento y siendo el foco de grandes inversiones por parte de entidades y empresarios, ante el realce de los beneficios que vuelve a generar el sector.

En el habitual funcionamiento del mercado de compraventa de inmuebles, ante la creciente y necesaria regulación intervencionista por parte del Estado, y protectora de los consumidores, que deriva de la normativa europea, es corriente el establecimiento de medidas de protección en los contratos a favor del vendedor en forma de contrapeso. El objetivo de éstas no es otro que garantizar el cobro de los precios e intereses pactados con el comprador, con el fin de poder desempeñar la actividad profesional con la mayor seguridad posible en un sector que ya de *per se*, es bastante inestable o inseguro. De este modo, el empresario se garantiza poder hacer frente a diferentes riesgos como los costes de la construcción o el pago de los salarios, así como ciertos beneficios por sus operaciones.

Tradicionalmente, los vendedores de inmuebles empleaban para asegurar su protección la condición resolutoria explícita ante el impago por parte del comprador (prevista en el art. 1504 CC), con el objeto de poder resolver unilateralmente el contrato si esto tenía lugar; y ésta se solía acompañar de cláusulas penales para retener las cantidades anticipadas por el mismo. Sin embargo, con la famosa RDGRN de 29 de diciembre de 1982, con la que nacería la conocida y criticada *doctrina tradicional* de la Dirección General se estableció un cambio de paradigma radical en cuanto al empleo de esta figura jurídica.

En este trabajo profundizaremos sobre las peculiaridades de la condición resolutoria explícita del art. 1504 CC; sobre qué supuso para los vendedores la Resolución de la DGRN de 29 de diciembre de 1982 (EDD 8254/1982); y sobre cómo se protegen los mismos desde entonces en las compraventas inmobiliarias, pues si no existiesen otros mecanismos que asegurasen sus intereses, los vendedores hubiesen cesado su actividad en el sector, dándose pie a la quiebra de uno de los principales pulmones de la economía de nuestro estado.

Centrándonos en la metodología que emplearemos, hemos de destacar que analizaremos en primer lugar la resolución contractual como uno de los principales remedios de protección. Distinguiremos entre aquella que se produce por el simple incumplimiento de las prestaciones del comprador, ante lo cual operaría el artículo 1124 CC, encargado de la regulación en general de la resolución en las obligaciones sinalagmáticas; de la que tiene lugar al cumplirse la condición resolutoria pactada por las partes ante el impago del precio aplazado o de los intereses pactados por el comprador (el pacto de *lex commissoria*), para la cual rige el art. 1504 CC.

Tras ello, nos centraremos en las peculiaridades de la que tiene lugar por medio de la condición resolutoria explícita del art. 1504. Para lo cual, en primer lugar la distinguiremos del resto de condiciones resolutorias previstas en el Código Civil (arts. 1113 y ss.); para lo cual emplearemos el debate doctrinal sobre si las partes, pueden o no, configurar la resolución contractual por sí mismas en uso de su autonomía de la voluntad. Después continuaremos con el estudio de su concepto y evolución histórica para indagar sobre su finalidad; también con el de su naturaleza jurídica, para explicar su relación con el registro de la propiedad, su oponibilidad a terceros, y la no incurrancia en el prohibido pacto comisorio; y finalmente con el de su régimen jurídico, integrado por el supuesto de hecho propio en que se aplica, los requisitos necesarios para poder activar la resolución, y los efectos que derivan de su ejercicio o del correcto pago por el comprador.

El siguiente epígrafe lo dedicaremos a la doctrina tradicional de la DGRN, la cual se sigue empleando actualmente y ha sido objeto de un potente debate doctrinal por las dificultades que plantea al vendedor para recuperar su inmueble después de haber resuelto la compraventa.

Por último, ante las consecuencias de la doctrina tradicional de la DGRN y las deficiencias o problemas que la condición resolutoria explícita suscita o no soluciona, indagaremos en el último punto sobre otros remedios jurídicos posibles en el ámbito de la construcción, para la mejor satisfacción de los intereses del vendedor.

Nuestro trabajo acabará con unas conclusiones en las que se resuma lo estudiado, y una opinión acerca de si es menester volver a la anterior doctrina del centro directivo, para que la condición resolutoria explícita, se pueda volver a considerar en el panorama actual, como un medio de protección idóneo para el acreedor en la venta de inmuebles; o si por el contrario, simplemente es preferible el empleo de figuras diferentes.

## **II. LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL**

Podemos definir la resolución contractual como un supuesto de ineficacia sobrevenida de un contrato; no como supuesto de invalidez, pues cuando el contrato se perfeccionó, carecía de defectos que lo viciasen y que hubiesen podido dar lugar a una acción de anulabilidad o de nulidad. Por tanto, es una figura que se produce con respecto a aquel contrato que habiendo nacido válido y eficaz, despliega su fuerza jurídica vinculante hasta un determinado momento.

Este supuesto de ineficacia puede producirse por dos motivos principalmente: el cumplimiento de una condición resolutoria prevista en el contrato, como podría parecer ser el supuesto de impago del precio aplazado en una compraventa de inmuebles por el comprador, cuando se hubiese pactado como causa de resolución, y regulado concretamente en el art. 1504 CC (pero que como veremos, no es realmente una condición resolutoria); o por la facultad de resolver que otorga la ley a una de las partes, ante el incumplimiento de la otra de su prestación debida en las obligaciones sinalagmáticas, siendo un remedio para tutelar el interés del acreedor previsto en el art. 1124 CC<sup>1</sup>.

Para realizar de forma correcta nuestro análisis acerca de la condición resolutoria explícita del art. 1504 CC, debemos distinguir las singularidades de la resolución a la que da lugar su ejercicio, frente a las que se producen en virtud del art. 1124 CC. Esta distinción presenta especial relevancia, pues aunque los efectos de ambas figuras son sustancialmente diferentes por sus características propias, según sostiene Azofra<sup>2</sup>, la doctrina tradicional de la DGRN, sobre la condición resolutoria explícita ante el impago del precio aplazado en compraventa de inmuebles, se apoya indebidamente en los conceptos y jurisprudencia del art. 1124 CC. El autor llega a esta conclusión por el hecho de que nuestro centro directivo, en lugar de emplear el art. 1504 CC con sus particularidades, lo integra con el art. 1124 CC; cuestión que resulta de que pese a que ambos parecen regular supuestos distintos, no lo son tanto al tratar incumplimientos por parte del comprador.

---

<sup>1</sup> Clemente Meoro, M. E. (1998). *La facultad de resolver los contratos por incumplimiento*. 1ªed. Tirant lo Blanch, 27

<sup>2</sup> Azofra Vegas, F. (2020). La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. núm. 778. 717-780.

Centrándonos en las diferencias entre la resolución de uno y otro artículo, debemos destacar que de la interpretación de nuestro 1124 CC debemos extraer una serie de conclusiones relevantes:

- 1) En la resolución prevista para las obligaciones sinalagmáticas, el acreedor puede escoger entre el cumplimiento o la resolución, encontrándose una de las particularidades de este artículo 1124 CC, en que ésta última no es definitiva, debiendo el acreedor acudir a los tribunales para que la decreten (condicionada a que aprecien que el incumplimiento reviste las características necesarias para ser resolutorio). Esto es algo que nada tiene que ver con la resolución que opera en el caso de la condición resolutoria explícita del art. 1504 CC, pues como sostiene Rocasastre<sup>3</sup>, con el art. 1124 CC, se habilita una facultad resolutoria a favor del acreedor a ejercitar ante los tribunales; mientras que en el caso de la condición resolutoria explícita, no es necesario acudir al juez para que se determine la resolución (incluso se prevé la resolución extrajudicial).
- 2) El tercer párrafo de este art. 1124 reconoce que el tribunal puede entrar a valorar la entidad del incumplimiento, e incluso conceda nuevo plazo para cumplir al deudor. De esta manera, podría evitar la resolución en caso de entender que el incumplimiento no tiene la relevancia suficiente para producirlo. Por el contrario, en el caso de la CRE del art. 1504 CC, los tribunales no se encuentran habilitados para valorar la entidad del mismo.
- 3) La resolución opera *ex nunc*, lo cual supone que, la eficacia se destruye con efectos sobrevenidos, no desde el momento en que se celebró el contrato; quedando a salvo los derechos de terceros de buena fe. Cuestión diferente tiene lugar cuando la resolución opera en virtud de condición resolutoria explícita del 1504 CC inscrita en el registro, como veremos más adelante.
- 4) El incumplimiento ha de ser esencial<sup>4</sup>, y al principio incluso debía ser imputable al deudor para que se produjese la resolución. Aquí debemos destacar la evolución que ha tenido lugar en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, pues en un primer momento se requería una “*voluntad rebelde y deliberada al cumplimiento*” siendo necesario un claro requisito subjetivo en el deudor para que operase la misma;

---

<sup>3</sup> Rocasastre, R.M., Roca-Sastre Muncunill, L., Bernà i Xirgo, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. V. 9ªed. Bosch. 540.

<sup>4</sup> En la STS núm. 696/2013, de 13 de noviembre, se considera esencial el incumplimiento del vendedor de garantizar la posesión legal y pacífica del inmueble al no estar facultado para transmitirlo.

mientras que actualmente, tan sólo se requiere “*la frustración del fin del contrato o las legítimas expectativas de las partes con el mismo*”. Esto último se prevé en las STS de 3 de mayo de 1994 (núm. 401/1994<sup>5</sup>), y en más recientes como la STS núm. 347/2020 de 23 de junio o la STS núm. 484/2022 de 15 de junio<sup>6</sup>; objetivándose en gran medida este requisito y ya no dándose dicha imputabilidad.

- 5) Otra cuestión interesante es la falta de automatismo de esta resolución, pues para que pueda operar, es necesaria una declaración de voluntad recepticia del acreedor cumplidor al deudor incumplidor; así como la intervención judicial para determinar que el incumplimiento tiene la entidad suficiente a la vista de las circunstancias como se aprecia en STS del 10 de julio de 2003 (núm. 699/2003).
- 6) Es posición unánime en la jurisprudencia y mayoritaria en la doctrina la consideración del art. 1124 CC como norma de carácter dispositivo<sup>7</sup>, y por tanto desplazable en atención a la autonomía de la voluntad de las partes<sup>8</sup>. De esta forma, los contratantes pueden establecer qué incumplimientos tienen carácter resolutorio incluso cuando por su naturaleza o entidad no lo sean. Todo ello, en virtud de la libertad de configuración de que disponen a la hora de determinar el alcance del incumplimiento resolutorio, reconocido en diferentes STS como la del 28 de noviembre de 2012<sup>9</sup> (núm. 693/2012), la del 10 de septiembre de 2012 (núm. 537/2012) o la del 28 de febrero de 2012 (núm. 76/2012).

Centrándonos en la resolución que opera en función de la CRE del art. 1504 CC, debemos hacer las siguientes observaciones, que en el siguiente epígrafe del trabajo desarrollaremos en profundidad:

---

<sup>5</sup> Se reconoce como pasada la doctrina de la *voluntad rebelde al cumplimiento*.

<sup>6</sup> En este reciente caso se prevé que la frustración causal del contrato supone un incumplimiento esencial produciendo la resolución.

<sup>7</sup> Pantaleón Prieto, F. (1993). Las nuevas bases de la responsabilidad contractual. *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 46 núm. 4. 1733; también se refleja en Montés Penadés, V.L. (1989). Artículo 1124. En: Albaladejo García, M. (Dir.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. t. XV. Revista de Derecho Privado. 1201.

<sup>8</sup> Autores que reflejan una opinión minoritaria y que se encuentran en contra de esta posición: Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (1984). Comentario a la sentencia del 2 de febrero de 1984. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Núm. 4. 1312; Carrasco Perera, A. (2014). Resolución e indemnización de daños. En: González Pacanowska, I. y García Pérez, C.L. (coords.). *Estudios sobre incumplimiento y resolución*. Aranzadi. 536

<sup>9</sup> Prevé según el art. 1091CC, en relación con el 1255CC, que los contratos puedan tener cláusulas de resolución específicas.

- 1) La resolución se produce *ipso iure*. En cuanto se comunica la decisión resolutoria del vendedor al comprador, siempre que antes no se haya dado el pago del precio aplazado por el comprador (aunque fuese fuera del plazo convenido), quedará resuelta la compraventa de forma automática<sup>10</sup>.
- 2) Esta resolución tiene efectos *ex tunc*, cuestión que reconoce las STS del 20 de septiembre de 2006 (núm. 885/2006), desapareciendo todos los efectos de la situación creada. En este sentido, la CRE del art. 1504 CC, se configura como una garantía a favor del vendedor, que da lugar a la vuelta a la situación anterior a la celebración del contrato después de haber llevado a cabo su ejercicio. En estos casos, la doctrina entiende que se restablece la situación, quedando las partes como si nunca hubiesen celebrado el contrato.
- 3) La notificación al comprador del vendedor es lo que da lugar a la resolución de pleno derecho (no el impago del precio aplazado), de manera que la sentencia judicial que lo reconozca será declarativa y no constitutiva. Por ello, la condición indispensable para que se produzca la misma es el requerimiento expreso y terminante de resolver del vendedor, con la forma exigida por ley.
- 4) Se trata de una resolución de carácter unilateral, la cual no precisa de la intervención de órganos judiciales ni tampoco del consentimiento del comprador ni de terceros. Es una cuestión muy polémica que analizaremos posteriormente con respecto a la doctrina tradicional del centro directivo.
- 5) En la resolución que se produce por la CRE del 1504 CC, no procede en ningún caso, la moderación judicial de la que hablamos con respecto al art. 1124 CC. Como apuntamos anteriormente, el juez no debe entrar a valorar la relevancia del incumplimiento del comprador, sino que únicamente verificar la carencia de ejecución de la prestación debida por el comprador<sup>11</sup>, es decir, el impago del precio aplazado o de los intereses pactados, y el requerimiento por parte del vendedor. Esto se debe a que, como sostiene gran parte de la doctrina, la intención del legislador con este artículo era la de excluir la aplicación del párrafo 3º del 1124<sup>12</sup>, habiéndose generado también debate doctrinal al respecto.

---

<sup>10</sup> Roca Sastre, R.M., Roca-Sastre Muncunill, L., Bernà i Xirgo, J. *Op. cit.* 573 y 574

<sup>11</sup> Montés Penadés, V.L. *op. cit.* 1200. En sentido parecido, Álvarez Vigaray, R. (2009). *La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento*. 4ªed. Comares. 74

<sup>12</sup> Pantaleón Prieto, F. (2015). Prólogo de Gregoraci Fernández, B. (2015). *Cláusula resolutoria y control de incumplimiento*. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, p. 16

Tras esta diferenciación, ya nos encontramos en condiciones de proceder al análisis exhaustivo de la condición resolutoria explícita del art. 1504 CC.

### ***III. LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA DEL ART. 1504 CC***

En este epígrafe del trabajo llevaremos a cabo un estudio pormenorizado de la condición resolutoria explícita del art. 1504 CC. Distinguiremos este supuesto especial de resolución en la compraventa de inmuebles, del que se produce por medio de otras condiciones resolutorias; y posteriormente examinaremos sus características esenciales con especial referencia a las consecuencias de su inscripción en el Registro. De este modo, ya estaremos preparados para en el siguiente epígrafe adentrarnos en la doctrina tradicional de la DGRN.

#### **1. Las condiciones resolutorias explícitas y su polémica**

Cuando hablamos de la cláusula o condición resolutoria explícita, nos estamos refiriendo, como sostiene la profesora Gregoraci<sup>13</sup>, a aquel pacto introducido por las partes en el contrato, a través del cual, otorgan trascendencia resolutoria a un incumplimiento; pero no a cualquiera de ellos sino concretamente al impago del comprador, en una compraventa de inmuebles, bien del precio aplazado, bien de los intereses de demora pactados (art. 1504 CC). En este sentido, podemos definirlo por tanto, como un remedio resolutorio que se introduce en los contratos, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones por parte del comprador<sup>14</sup>. Sin embargo, el que la condición resolutoria explícita no se encuentre regulada de forma detallada en nuestro ordenamiento, y el que sólo se refiera al incumplimiento por impago del comprador plantea ciertas cuestiones<sup>15</sup>. Una de las más trascendente, es el si se ha de aplicar el régimen del art. 1124 CC en caso de producirse el incumplimiento previsto en la condición resolutoria explícita (pudiendo así el juez, entrar a comprobar si el incumplimiento es resolutorio); o si por el contrario no, y tienen las partes libertad para configurar estas resoluciones según su voluntad.

---

<sup>13</sup> Gregoraci Fernández, B. (2015) *Cláusula resolutoria y control de cumplimiento*, BOE, p. 27.

<sup>14</sup> Pantaleón Prieto, F. *Op. cit.* p. 1727; y Morales Moreno, A.M. (2006) *La modernización del derecho de obligaciones*, Civitas. p. 31

<sup>15</sup> Álvarez Vigaray, R. (2009) *La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento*. 4ªed.Comares. 96-129.

Asimismo, debemos destacar que la doctrina distingue entre dos tipos de condiciones resolutorias que no debemos confundir:

- Las condiciones resolutorias que dan lugar a una resolución automática: son las que, habiéndose dado el supuesto pactado, producen la resolución automática del contrato, sin que en ningún caso pueda el acreedor exigir el cumplimiento<sup>16</sup> al deudor. Son aquellas que se encuentran en las obligaciones de carácter condicional (previstas en los arts. 1113 y 1114 CC), pudiendo definir las como aquellas, cuya eficacia depende de un suceso futuro e incierto, o pasado que las partes desconocen. En esta línea, podemos deducir que cumplida la condición se produce la resolución, cuestión que la doctrina entiende como no deseable cuando la realización de aquella depende de la voluntad de las partes, pues estaríamos dejando el cumplimiento del contrato y su eficacia al arbitrio de las mismas<sup>17</sup>.
- Las condiciones resolutorias explícitas que facultan al acreedor para pedir la resolución: nos estaríamos refiriendo a aquellas que habiéndose producido la condición que da lugar a la resolución, ésta no opera automáticamente; sino que habilitan al acreedor para resolver, pero sin impedirle que pueda exigir el cumplimiento. La diferencia respecto de las anteriores reside en que el acreedor no se encuentra obligado a resolver, al no operar la resolución de forma automática. Por ello, las podemos definir, siguiendo a Irurzun, como una forma de autotutela privada, en las que el acreedor puede optar por la resolución o por el cumplimiento en función de sus intereses<sup>18</sup>. Dentro de estas, es donde se encuadraría la CRE del art. 1504 CC, que en conclusión, no opera como una condición resolutoria sino como facultad al servicio del vendedor en caso de incumplimiento de pago del comprador.

Por otro lado, es importante destacar la discusión doctrinal acerca de la validez del pacto por el cual las partes configuran un incumplimiento como resolutorio. Si entendemos que sí, por medio del mismo las partes pueden impedir al tribunal entrar a valorar si la entidad del incumplimiento debe dar o no lugar a la resolución (pues ellas lo

---

<sup>16</sup> Álvarez Vigaray, R. *Ibid*, pp.70 y 71; Montés Penadés, V. L. *Op. Cit*, p. 1207; y Carrasco Perera, A. (2010). *Derecho de contratos*. 1ªed. Aranzadi. 554 y 555

<sup>17</sup> Montés Penadés, V. L. *Op. cit*. 1206; y Álvarez Vigaray, R. *Op. cit*. 103

<sup>18</sup> Irurzun Goicoa, D. (1965). La cláusula resolutoria y el pacto comisorio. En: de la Esperanza Martínez-Radio A. (coord..). *Estudios de Derecho Privado*. t. II. Revista de Derecho Privado. 15

determinan). Si por el contrario entendemos que no, las partes no estarían capacitadas para regular la resolución en sus contratos, constituyéndose como un auténtico límite a la autonomía de la voluntad, y no viéndose con buenos ojos la CRE al tener que operar siempre el art. 1124 CC como norma reguladora de la resolución. Este debate cobra gran relevancia en nuestro trabajo para el posterior estudio pormenorizado de la condición resolutoria del 1504 CC.

La primera postura doctrinal es la que reconoce la posibilidad de que las partes puedan atribuir a un incumplimiento la condición de resolutorio, y esto lo funda en: la autonomía de la voluntad de las partes prevista en el art. 1255 CC; la fuerza de ley de los contratos reconocida en el 1091 CC; y el carácter dispositivo del art. 1124 CC. Este último argumento se basa en que toda norma de carácter dispositivo establece una regulación estándar, que entra a regir una relación cuando las partes no han previsto nada para la misma<sup>19</sup>; de forma que si la previesen, dicha regulación se vería desplazada por el pacto. Por ello, esta línea de autores defiende que el art. 1124 CC establece un régimen que únicamente entrará en juego, en defecto de que las partes pacten uno diferente.

En esta línea mayoritaria que defiende el respeto a la autonomía de la voluntad de las partes, pero siempre limitada por el principio de la buena fe; podemos destacar entre otros (como sostiene Gregoraci), a Mucius Scaevola o a De Buen, los cuales entienden que no habría inconveniente en apartarse del régimen de resolución general, pactando uno diferente, siempre que se respete la ley y la costumbre<sup>20</sup>. Esto ha sido objeto de desarrollo por otros importantes maestros, como son Pantaleón<sup>21</sup>, el cual afirma que “*las partes podrán pactar como les venga en gana el incumplimiento resolutorio*” siempre que no incurran en mala fe; y Montés Penadés<sup>22</sup>, que reconoce que mediante esta cláusula “*las partes sustituyen la aplicación del art. 1124*”, por lo que el juez en dichos casos se encargará únicamente de evitar abusos en las acciones resolutorias. Así también otros autores como Álvarez Vigaray<sup>23</sup> y Clemente Meoro<sup>24</sup> han reconocido la posibilidad de que las partes puedan configurar la resolución junto con los criterios de la misma al margen de la jurisprudencia del art. 1124 CC. Debemos destacar que todos ellos coinciden

---

<sup>19</sup> Alfaro Águila-Real, J. (1991). *Las condiciones generales de la contratación: estudio de las disposiciones generales*, Civitas. 361 y 362

<sup>20</sup>Gregoraci Fernández, B. *Op. cit.* 46.

<sup>21</sup>Pantaleón Prieto, F. *Op. cit.* 1733

<sup>22</sup>Montés Penadés, V.L. *Op. cit.* 1212- 1215

<sup>23</sup>Álvarez Vigaray, *Op. cit.* 106

<sup>24</sup>Clemente Meoro, M.E. *Op. cit.* 418 y 419

en que, es lícito pactar que un incumplimiento que por su entidad no es esencial pueda dar pie a la resolución, siempre que no se contraríe la buena fe.

Esta postura doctrinal ha sido avalada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, reconociendo la misma dos cuestiones: primera, que en caso de pacto debe estarse al mismo, resaltándose así la potestad normativa creadora de las partes en ejercicio de su autonomía de la voluntad <sup>25</sup>; y segunda, que al pactar las partes que una obligación es esencial, no puede entrar a valorar el tribunal su naturaleza, pues lo será y ya, de modo que en caso de incumplimiento, se produce la inaplicación del art. 1124 CC por el pacto de esencialidad de las partes, y será éste el fundamento de la resolución conforme al *pacta sunt servanda*.<sup>26</sup>

Por el contrario, podemos destacar una segunda línea doctrinal que no ve con buenos ojos la condición resolutoria explícita, y que ha criticado lo expuesto anteriormente duramente, pues entiende que las partes no están capacitadas para configurar la resolución contractual por medio de sus pactos. Dentro de esta postura destacamos la figura de Carrasco<sup>27</sup>, el cual entiende que se está relajando el *estándar histórico de incumplimiento esencial* con la tesis anterior. Los argumentos de este sector doctrinal se basan en<sup>28</sup>: que las resoluciones que operan de este modo en el ámbito inmobiliario, se fundan en el estallido de la burbuja inmobiliaria, teniendo un carácter meramente oportunista (entienden que se pretende por comprador resolver el contrato para recuperar sus cantidades pagadas y así obtener una nueva propiedad por menos precio); que estas CRE se prevén en los contratos como *cláusulas de estilo*; y en último lugar lo fundan en el art. 1504 CC (y en su jurisprudencia integradora con el art. 1124 CC que analizaremos en breve), al prever que, ni aun habiendo pactado las partes que ante el impago del precio se produzca la resolución, en caso de tener lugar, no se produce de forma automática, sino que se precisará de requerimiento. Con este último argumento, sostienen que el CC sobreentiende que las partes no tienen capacidad para determinar así cuando un incumplimiento es de carácter esencial y por tanto resolutorio.

---

<sup>25</sup>Se prevé en la STS núm. 9272/1991 de 31 de diciembre; y en la STS núm. 300/2009, de 19 de mayo.

<sup>26</sup>Se aprecia en las STS del 8 de marzo de 2011 (núm. 104/2011); del 1 de febrero de 2010 (núm. 15/2010); y en la del 28 de junio de 2015 (núm. 364/2015). En estas se reconoce que esencial el incumplimiento que reviste tal alcance en atención al pacto de las partes, y que no es necesario valorar las *consecuencias* del retraso si las mismas determinaron sus efectos.

<sup>27</sup>Carrasco Perera, Á. *Op. cit.* 536

<sup>28</sup>Gregoraci Fernández, B. *Op. cit.* 52.

## 2. Examen de la condición resolutoria explícita del art. 1504 y las consecuencias de su inscripción

Este apartado del epígrafe es el centro de nuestro trabajo, y por su gran complejidad, lo hemos dividido en tres cuestiones de gran relevancia para facilitar su entendimiento. De esta forma, trataremos en un primer momento el concepto y la historia del art. 1504 CC, posteriormente analizaremos su naturaleza jurídica, y en última instancia atenderemos a su régimen jurídico.

### 2.1 Concepto y breve referencia histórica

Centrándonos en el concepto, nuestro artículo 1504 del CC, como hemos comentado anteriormente, resulta ser la punta de lanza del sector doctrinal minoritario que sostiene que las partes no pueden atribuir (haciendo uso de su autonomía de la voluntad), trascendencia resolutoria al incumplimiento del pago del precio. En este sentido, podríamos definir la condición resolutoria que se prevé en el mismo, como la estipulación en un contrato de compraventa inmobiliaria, por el cual, ante la falta del pago del precio aplazado o de los intereses pactados por parte del comprador, se resuelve automáticamente la misma cuando se cumplen una serie de requisitos<sup>29</sup>.

El artículo 1504 CC dispone lo siguiente:

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

A partir de éste, sostiene Carrasco que, pese a que las partes podrían estar interesadas en eludir las exigencias de esencialidad de los incumplimientos (requisito exigido para resolver según el art. 1124 CC), mediante la introducción de un pacto en el contrato, por el cual una obligación fuere en sí esencial para las mismas (con independencia de su naturaleza)<sup>30</sup>; este artículo indica que ni tan siquiera habiéndose establecido el impago del precio como condición resolutoria, basta para que este incumplimiento se tenga por tal (como esencial y por tanto resolutorio)<sup>31</sup>. Para sostener

---

<sup>29</sup>Roca Sastre, R.M., Roca-Sastre Muncunill, L., Bernà y Xirgo, J. *Op. cit.* P.565.

<sup>30</sup>Carrasco Perera, Á. *Op. cit.* 1124-1125.

<sup>31</sup>Gregoraci Fernández, B. *Op cit.* 56.

esta tesis, se apoya en la jurisprudencia del Tribunal Supremo que relaciona los arts. 1124 CC y 1504 CC, y que en breve entraremos a analizar para determinar si es necesario a la hora de aplicarse este último, que se integre con el primero.<sup>32</sup>

En cuanto a la historia del art. 1504 CC, debemos destacar que es procedente detenernos brevemente en ella para determinar los fines del legislador de 1889 a la hora de introducirlo en nuestro Código Civil, y que no serían otros que tratar de evitar la resolución automática que se produce en el caso de cumplimiento del resto de condiciones resolutorias, y permitir la resolución extrajudicial<sup>33</sup>.

Con respecto al primero de ellos, debemos destacar que se explica en que en el siglo XIX no se preveía, como estudió Fenoy Picón<sup>34</sup> al analizar la *condición resolutoria implícita*, un sistema de remedios ante el incumplimiento, y a que la resolución de los contratos tenía lugar únicamente por medio de las condiciones resolutorias que operaban automáticamente. El origen de éstas podemos localizarlo en del derecho romano, en el cual no se daba la resolución contractual por incumplimiento<sup>35</sup>, y surgirían como remedio de protección para el vendedor por medio de la *Lex Comissoria*. Esta permitía, como sostiene Gregoraci<sup>36</sup>, que en caso de impago por parte del comprador, y habiéndose previsto este pacto en el contrato, el vendedor pudiese recuperar la cosa entregada al primero.

El problema que presentaba la configuración de la figura en dicho momento, es que podía operar la resolución incluso en contra de la voluntad del vendedor, de tal forma que cumplido el plazo, el pacto se ejecutaba de manera automática y se resolvía el contrato, incluso cuando aquello beneficiase al comprador. Esta cuestión se solucionaría más adelante en el derecho postclásico, al preverse la *lex commissoria* como un derecho potestativo/facultad para el vendedor. Con esta nueva configuración, se previó que llegado el vencimiento del término pactado, el vendedor pudiese optar por exigir el cumplimiento o por la resolución contractual. Sin embargo, pese a las similitudes con nuestro actual art. 1504 CC, presentaba la diferencia fundamental de que el comprador

---

<sup>32</sup> Un ejemplo de esta sería la STS núm. 880/1997, de 10 de octubre.

<sup>33</sup> *Ibid*, 58.

<sup>34</sup> Fenoy Picón, N. (2005). Comentario a la Sentencia de 10 de julio de 2003. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm 68. 518.

<sup>35</sup> Rovira Jaén, F.J. (1996). *El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (su razón histórica)*. Monografías Civitas. 33

<sup>36</sup> Gregoraci Fernández, B. *Op cit.* 60.

no podía liberarse pagando el precio una vez expirado el término pactado, pese a que el vendedor todavía no hubiese formulado el requerimiento para llevar a cabo la resolución.

En el derecho histórico francés y por influencia del derecho canónico, se suavizaron estas exigencias o rigores para el comprador, como manifiesta Gregoraci haciendo uso de lo expuesto por Pothier en el Tratado de Venta<sup>37</sup>. Las dos grandes diferencias con respecto al pacto comisorio del derecho histórico francés y el previsto en el derecho romano serían que: en el primero destacamos la necesidad del vendedor de ejercer una acción judicial para llevar a cabo la resolución contractual; y por otro lado, el posible pago del comprador hasta que no hubiese recaído sentencia resolutoria, a diferencia de como ocurría en el segundo. El *Code* francés se encargaría de establecer un punto medio entre uno y otro, pues permitiría al comprador pagar incluso después de haber expirado el plazo previsto en el contrato, pero bloqueándolo una vez el vendedor hubiese hecho el requerimiento y privando al juez de la facultad de conceder plazo al comprador para cumplir.

De esta manera, podemos afirmar que el actual art. 1504 CC influenciado por el Proyecto de 1851 y éste a su vez por el *Code*, soluciona el problema que puede plantear la resolución automática ante el impago del precio del vendedor, cuestión que repercute positivamente tanto para el comprador como para el vendedor:

- Punto de vista del vendedor: resulta beneficiado debido a que la resolución automática tanto en el caso del art. 1124 como en el del 1504 CC, podía llegar a perjudicarlo al estar dejando al arbitrio del comprador la resolución del contrato en caso de que no le interesase pagar<sup>38</sup>. Aquí resultan interesantes, como sostiene Beatriz Gregoraci<sup>39</sup>, las palabras de García Goyena con respecto a los antecedentes del art. 1504 en el Proyecto de 1851: “*La condición resolutoria expresa no debe ser menos favorecida que la implícita del artículo 1042*”.
- Punto de vista del comprador: presenta ventajas al poder llevar a cabo el pago del precio incluso después de que hubiese expirado el plazo pactado (siempre antes de que el vendedor le haya formulado el requerimiento). En este sentido Montés Penadés<sup>40</sup> afirma que nos encontramos ante una excepción de la regla *dies interpellat*

---

<sup>37</sup> Gregoraci Fernández, F. *Op. cit.* 65

<sup>38</sup> Álvarez Vigaray, R. *Op. cit.* 103

<sup>39</sup> Gregoraci Fernández, F. *Op. cit.* 61

<sup>40</sup> Montés Penadés, V.L. *Op. cit.* 1216 y 1220

*pro homine*<sup>41</sup>, pues el deudor puede seguir pagando por grande que sea su demora, mientras no se dé la intimación del acreedor. De esta forma, el vendedor tiene la obligación de requerir al comprador para poder resolver la venta inmobiliaria en caso de impago del precio, pese a que hayan pactado que el término es esencial.

En esta línea, Jordano Fraga<sup>42</sup> reconoce que “*este art. 1504 enerva el automatismo del pacto comisorio, debido a que la resolución presupone el requerimiento formal resolutorio*”. Sin perjuicio de esta protección, también debemos apuntar que, hecho el requerimiento, el comprador queda en la peor posición de deudor posible, debido a que el juez no le puede conceder término a diferencia de como ocurre con el art. 1124 CC<sup>43</sup>. Esto último se manifiesta en la reciente STS núm. 484/2021, de 5 de julio, la cual reconoce que tras el requerimiento judicial o notarial, el comprador no puede restablecer el contrato ni siquiera haciendo el correspondiente pago.

El otro fin a que atendía nuestro actual art. 1504 CC era la no necesidad de llevar a cabo la resolución vía judicial. De modo que este precepto, se apartaría de la vía general prevista en el art. 1124, y procedente del derecho histórico francés, permitiendo el ejercicio extrajudicial (como en el derecho romano) de la resolución, pero sometido a la formalidad exigida por el precepto, que como estudiaremos, constituye uno de los requisitos básicos para que opere correctamente la misma.

Por todo lo expuesto, podemos afirmar que no era la voluntad del legislador del siglo XIX que los tribunales entrasen a analizar si el incumplimiento previsto por las partes en una condición resolutoria era en sí esencial o no (con el fin de valorar su posible trascendencia resolutoria); sino que pretendía que ante el incumplimiento del pago del precio por parte del comprador, cuando se hubiese pactado condición resolutoria explícita en la compraventa de inmuebles, no se diese pie a una resolución automática del contrato<sup>44</sup>; y a que las partes no pudiesen pactar que el comprador pudiese ser privado de su facultad de pagar una vez expirado el plazo previsto antes de recibir el requerimiento del vendedor<sup>45</sup>.

---

<sup>41</sup>Suponía que una vez vencido el término, el comprador no podía liberarse de la obligación de pago aunque no hubiese recibido requerimiento del vendedor.

<sup>42</sup>Jordano Fraga, J. (1992). *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria*. Civitas. 54 y 55

<sup>43</sup>Pérez de Ontiveros Baquero, C. (2001). *Requerimiento y resolución en la compraventa inmobiliaria*. Aranzadi. 41 y 42

<sup>44</sup>Clemente Meoro M.E. *Op. cit.* 325

<sup>45</sup>Montés Penadés, V.L *Op. cit.* 1198;

## 2.2 Naturaleza jurídica

La doctrina entiende como hemos ido anticipando anteriormente, que la condición resolutoria explícita del art. 1504 CC, no consiste realmente en una autentica condición resolutoria, sino en un derecho potestativo<sup>46</sup> que se concede al vendedor para resolver el contrato, ante el incumplimiento del pago del precio por parte del deudor en la compraventa de inmuebles o ante el impago de los intereses de demora pactados.

No obstante, es menester destacar que con la inscripción de condición resolutoria explícita en el Registro de la Propiedad, la eficacia resolutoria de la misma podrá oponerse a toda clase de terceros, sin que éstos puedan quedar protegidos en virtud del art. 34 LH, pues como se prevé en el 1510 CC “*el vendedor puede ejercitar su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria respecto de terceros*”. En palabras de Rovira Jaén, el efecto resolutorio de esta cláusula implica “*una revocación de la propiedad de la finca vendida*”<sup>47</sup>, y es que una vez entre la condición resolutoria al Registro, ésta gozará de la misma protección que cualquier otro derecho inscrito en virtud de los principios de fe pública registral tanto positiva como negativa. Sin embargo, si por el contrario no se inscribiese, no será oponible frente a aquellos terceros que quedasen protegidos por la buena fe registral (art. 34 LH).

Podemos afirmar que la condición resolutoria se construye como una *conditio iuris*, en la que, como hemos estudiado, el impago del precio por el comprador, no da lugar a una resolución automática, a diferencia de la prevista en el art. 1113 CC (supuestos en que la resolución se produce *ope legis* al concurrir hechos futuros e inciertos ajenos a la voluntad de las partes), sino que se trata de un pacto de *lex commissoria* que requerirá para producir los efectos resolutorios pretendidos por el vendedor, del cumplimiento de una serie de requisitos (como el requerimiento del acreedor al deudor)<sup>48</sup>.

Además, debemos apuntar que el hecho de que la resolución del contrato quede supeditada a la voluntad del vendedor, al configurarse la CRE como una facultad resolutoria al servicio del mismo, no contraría el art. 1115 CC. Esto se debe precisamente a que, como sostiene Azofra<sup>49</sup>, se establece en favor del acreedor, cuya prestación es firme

---

<sup>46</sup>Azofra Vegas, F. *Op cit.* 721

<sup>47</sup>Rovira Jaén, F.J. *Op. cit.* 196

<sup>48</sup>Clemente Meoro, M. (2014). El retraso y la resolución en la compraventa de inmuebles. En: González Pacanowska, I. y García Pérez, C. L. (Coords.). *Estudios sobre incumplimiento y resolución* (2014). Thomson Reuters Aranzadi. 323.

<sup>49</sup>Azofra Vegas, F. *Op. Cit.* 2720

e incondicionada, y a que se apoya en la conducta del comprador. En este sentido, la STS del 5 de diciembre de 2003 (núm. 8786/2003), reconoce que el pacto comisorio es en sí una condición resolutoria, y que en caso de cumplirse, da lugar a la resolución, cuestión que debemos completar con la opinión de la doctrina, la cual prevé que este pacto atribuye al vendedor un derecho y no una obligación<sup>50</sup>.

Asimismo, podemos afirmar que la condición resolutoria explícita cumple una función de garantía, y que presenta una naturaleza jurídico-real (por aplicación análoga de lo previsto en el art. 1510 CC), pues de lo contrario, no podría acceder al Registro (art. 51. 6º párrafo segundo), y no tendría sentido el art. 11 LH que reconoce que “*La expresión del aplazamiento del pago 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*”<sup>51</sup>. Como se puede deducir del propio artículo, no es necesario que las partes tengan intención de atribuir al pacto eficacia real, pues ya se lo atribuye directamente la ley<sup>52</sup>. Esto es algo que se prevé en la RDGSJFP del 30 de septiembre de 2021 (BOE 258/2021, de 28 de octubre de 2021), al establecer que con la inscripción no alcanza el pacto de *lex commissoria* naturaleza real (no se transforma), sino que sigue teniendo una de carácter contractual, pero con efectos reales frente a todo tercero. A su vez, el hecho de no ser una garantía real (a diferencia de la hipoteca o prenda) permite que se pacten cláusulas penales en el contrato que no darían lugar a su nulidad, pues no se incurriría en el prohibido pacto comisorio de los derechos reales de garantía<sup>53</sup>.

Además, una de las cuestiones más interesantes de la condición resolutoria explícita, es que consiste en un elemento configurador del derecho del comprador sobre el inmueble que fue objeto del tráfico (*nemo dat quod non habet*); constituyéndose como garantía del pago por su posible oponibilidad a todo tercero adquirente del inmueble o de derechos reales una vez inscrita (art. 34 LH). Y es que en virtud del art. 11 LH, esta oponibilidad no se da al aplazamiento del precio, sino a la propia condición resolutoria, que según el art. 51 RH deberá inscribirse en el Registro al determinar o limitar las facultades que integran un derecho real.

---

<sup>50</sup>Rovira Jaén, F.J. *Op. cit.* 62

<sup>51</sup>Juárez Torrejón A (2021). Resolución y restitución: los retrocesos patrimoniales en el Registro de la Propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. núm. 787. 2829 y ss.

<sup>52</sup>Ávila Navarro, P. (1994). Extensión de la «condición resolutoria explícita» en la contratación inmobiliaria. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm 625. 2590 y ss.

<sup>53</sup>Rodríguez Adrados, A (1968). Algunos aspectos de la “*lex commissoria*”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 464. 87 y ss.

En conclusión, la condición resolutoria explícita es una facultad para resolver concedida al vendedor, en caso de incumplimiento de pago del precio aplazado o de los intereses de demora por el comprador; que cumple una función de garantía y tiene una eficacia real; y que para lograr su oponibilidad frente a todo tercero, como se manifiesta en la actual RDGSJFP de 21 de febrero de 2023 (BOE 63/2023, de 15 de marzo), será necesaria su inscripción en el Registro, para evitar que éstos puedan quedar protegidos por la apariencia registral del art. 34 LH evitando así el juego resolutorio (FJ2)

### 2.3 Régimen jurídico

A la hora de determinar el régimen de la condición resolutoria del art. 1504 CC, nos centraremos en el ámbito propio de aplicación (su supuesto de hecho), en los requisitos necesarios para que pueda operar la resolución, y finalmente en sus efectos.

En primer lugar, en cuanto al supuesto de hecho propio en que se enmarca la aplicación del art. 1504 CC, debemos clarificar que es la compraventa inmobiliaria con pago de precio aplazado, en las que se hubiese incluido pacto comisorio<sup>54</sup>, que es lo que parte de la doctrina española y nosotros calificamos como condición resolutoria expresa. Sin embargo, un sector doctrinal y jurisprudencial extendido, en virtud de una interpretación literal del artículo, entiende que se debe aplicar a toda compraventa de inmuebles en la que se hubiere pactado el aplazamiento del precio, con independencia de si hay o no CRE, postura a la que se oponen frontalmente autores de gran prestigio como Montés Penadés<sup>55</sup> y Díez Picazo<sup>56</sup>. Estos entienden que en caso de faltar el pacto de *lex comissoria*, la resolución solo podría entrar en juego por vía del art. 1124 CC, siendo un supuesto de resolución general.

Este debate ha resultado de vital trascendencia, debido a que la extensión del ámbito de aplicación del precepto a supuestos en los que no se preveía condición resolutoria explícita, ha generado gran confusión a nivel jurisprudencial, fundada en si la resolución del 1504 CC debe o no integrarse con la del 1124 CC. Al principio de nuestro trabajo vimos que si bien los artículos 1504 y 1124 CC presentan ciertos factores en común como es la previsión de la resolución en caso de incumplimiento; sobre todo presentan grandes diferencias, residiendo las fundamentales en el ámbito reducido de

---

<sup>54</sup>Gregoraci Fernández, B. *Op cit.* 70

<sup>55</sup>Montés Penadés, V.L. *Op. cit.* 1211 y 1221

<sup>56</sup>Díez-Picazo, L. (2010). *Fundamentos de derecho civil patrimonial*. T. IV. Civitas. 158

aplicación del 1504 CC (debería operar solamente en las compraventas de inmuebles con precio aplazado donde se incluyó CRE) frente al amplio del 1124 CC; y a que el primero no exige un incumplimiento esencial para resolver<sup>57</sup> que entra a valorar el juez, mientras que en el segundo sí.

Pues bien, estas diferencias se han visto oscurecidas en virtud de una primera línea jurisprudencial que abogaba por una integración del 1504 CC con el artículo 1124, que en palabras de Clemente Meoro supone que, la “*regulación de la resolución en la compraventa de inmuebles ha de completarse con la de la resolución por incumplimiento de cualquier contrato sinalagmático CC y la abundante jurisprudencia que lo ha interpretado; porque como ésta ha dicho de manera reiterada, el art. 1504 no es sino una especie del género del 1124 CC, y ambos preceptos son compatibles y complementarios*”<sup>58</sup>. Esta interpretación supone que, para resolver en virtud del 1504 CC, sería preciso un incumplimiento esencial, como exige el 1124 CC, que frustre las expectativas de las partes o del fin del contrato. El mayor exponente de esta postura es Bercovitz<sup>59</sup>, quien para el cual, supone que gracias a esta jurisprudencia, el pacto de *lex comissoria* haya dejado de ser un elemento de desequilibrio a favor del vendedor; y que a su vez implica que, las partes no pueden atribuir a la falta del pago del precio el carácter de esencial, con el fin de resolver en caso de impago del precio aplazado.

No obstante, según Azofra<sup>60</sup>, existe una segunda postura jurisprudencial en contra de la anterior, la cual reconoce que cuando se dé el supuesto de hecho concreto del art. 1504 CC, en ningún caso debe entrar en juego la resolución del 1124 CC; recalando la singularidad de la resolución por el ejercicio de la condición resolutoria explícita. Esta línea se basa, en palabras de Pantaleón, en que lo contrario “*desactiva la eficacia del pacto del 1504 suponiendo una intolerable restricción de la libertad contractual de las partes*”<sup>61</sup>.

La conclusión a la que se llega con todo esto es, como sostiene Montés Penadés<sup>62</sup>, que pese a que ambas figuras resolutorias presentan sus caracteres bien deslindados, se han aproximado tanto que resulta difícil determinar identificar cómo se debe aplicar cada

---

<sup>57</sup>Rodríguez Adrados, A. *Op. cit.* 61.

<sup>58</sup>Clemente Meoro, M.E. *Op. cit.* 78

<sup>59</sup>Bercovitz Rodríguez-Cano, R. *Op. cit.* 1312

<sup>60</sup>Azofra Vegas, F. (2021) A vueltas con el pacto de *lex comissoria*. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. núm. 787. 2717

<sup>61</sup>Pantaleón, F. *Op. cit.* 1733

<sup>62</sup>Montés Penades, V.L. *Op. cit.* 1201

una. Esto llevó a que se generase un marco de gran inseguridad en el tráfico jurídico en materia de resolución de compraventas, por haberse considerado que las acciones procedentes de los arts. 1503-1505 CC eran un caso particular de aplicación de la regla general<sup>63</sup>, cuando realmente estos preceptos presentan unas características especiales que se deben respetar y que proveen al vendedor de una mayor protección<sup>64</sup>.

Para resolver esta situación de confusión, la profesora Gregoraci se encargaría de analizar en profundidad el alcance de la jurisprudencia integradora de estos dos artículos, con el fin de dilucidar si ésta realmente se oponía o no (como afirmaba Bercovitz) a que las partes pudiesen atribuir por medio de pacto, trascendencia resolutoria a un incumplimiento<sup>65</sup>.

Dentro de su estudio, abarcaría un total de doscientas cincuenta sentencias, de las cuales en tan solo setenta y seis se había pactado condición resolutoria. De éstas, en tan solo treinta y tres declaró el Tribunal Supremo que no correspondía la resolución, y dentro de las mismas, en tan solo seis constaba la condición resolutoria en escritura pública. En ninguno de los casos se denegó la resolución tomando como base la entidad del incumplimiento del pago del precio aplazado ni la frustración del fin del contrato, sino<sup>66</sup>:

- El ejercicio de la facultad resolutoria por parte del vendedor contraria a la buena fe. Sería el caso de la STS del 26 de enero de 1980 (núm. 22/1980)<sup>67</sup> o del 31 de enero de 1994 (núm. 41/1994)<sup>68</sup>.
- La indeterminación en cuanto al precio debido (STS núm. 1442/1991, de 15 de febrero)<sup>69</sup>.
- El no haberse dado el incumplimiento del pago del precio, pues el comprador había pagado antes de recibir el requerimiento del vendedor (STS núm. 73/2009, de 13 de febrero).
- Un incumplimiento previo por parte del vendedor (STS núm. 490/2000 de 18 de mayo<sup>70</sup>).

---

<sup>63</sup>Diez-Picazo, L. *Op. cit.* 156 y 157

<sup>64</sup>Gregoraci Fernández, F. *Op. cit.* 78

<sup>65</sup>*Ibid.* 84 y sigs

<sup>66</sup>Azofra Vegas, F. (2021). *Op. cit.* 2710 y ss.

<sup>67</sup> En este caso, la vendedora opta por el cumplimiento percibiendo el cobro de las letras que se le debían, y después insta la resolución.

<sup>68</sup> En este caso después de prácticamente haber pagado todo el precio el comprador, el vendedor decide resolver sin que se haya frustrado su interés.

<sup>69</sup> En este caso relacionado con una venta de vivienda de protección oficial, ante la indeterminación del precio, se da la inexistencia de voluntad rebelde al cumplimiento.

<sup>70</sup> En este caso los vendedores no habían solucionado un problema registral de cabida de la finca, por lo que se les deniega la resolución al haber un previo incumplimiento por su parte.

- La realización incorrecta del requerimiento por el vendedor al comprador (STS núm. 948/1999, de 15 de noviembre<sup>71</sup>).

Este análisis viene a reflejar que, pese a que el Tribunal Supremo aplicó criterios del 1124 CC a compraventas de inmuebles con precio aplazado, en solo una pequeña parte existía condición resolutoria; y a que en la mayor parte de ellas, constaba la misma en contrato privado, siendo residuales las previstas en escrituras públicas y por tanto no habiendo podido ser inscritas en el Registro de la Propiedad (de las quince en que constaba en documento público, nueve fueron estimadas).

Con base en lo expuesto, se deduce que el Tribunal Supremo, por lo general, concede la pretensión resolutoria al vendedor beneficiario de una condición resolutoria (sobre todo si se encuentra inscrita), sin reparar en la gravedad del incumplimiento, permitiendo así a las partes configurar la resolución en virtud de su autonomía de la voluntad; y que únicamente no lo hace cuando se ha ejercitado la resolución en contra de la buena fe. En este sentido, reconoce Azofra<sup>72</sup> que la línea jurisprudencial integradora, apenas tiene aplicación práctica actual en las compraventas inmobiliarias con precio aplazado en las que la condición resolutoria se encuentra inscrita.

En conclusión, el ámbito propio de aplicación del art. 1504 CC es la compraventa inmobiliaria con precio aplazado en la que se hubiese pactado *lex commissoria* (pudiendo así los particulares configurar la resolución) dándose lugar a una solución que presenta características propias con respecto a la prevista para los casos en que se aplica el art. 1124 CC.

Centrándonos en segundo lugar en los requisitos necesarios para poder llevar a cabo el ejercicio de esta facultad resolutoria del art. 1504, debemos tener en cuenta que pese a que es potestativa y a que depende de la voluntad del vendedor, existe una doble premisa<sup>73</sup>:

- El impago de todo o de parte del precio aplazado o interés por parte del comprador en el plazo convenido.<sup>74</sup>

---

<sup>71</sup>El requerimiento se practicó de forma verbal por un abogado.

<sup>72</sup>Azofra Vegas *Op. cit.* 2717

<sup>73</sup>Azofra Vegas, F. *Op.cit.* 2720

<sup>74</sup> Sería el caso de la STS del 30 de junio de 2003 (núm. 633/2003), en la que se reconoce incumplimiento de la vendedora por no pagar los intereses debidos.

- La opción de resolver del vendedor comunicada en la forma adecuada que será la judicial o notarial<sup>75</sup>, con carácter recepticio e irrevocable y antes de que el comprador haya pagado, y que se traduce en el requerimiento. La exigencia formal se justifica por la trascendencia de la declaración y para no dejar dudas de la resolución por parte del vendedor<sup>76</sup>. En este sentido, en la STS del 4 de julio de 2011 (núm. 315/2011) o del 29 de febrero de 2016 (núm. 106/2016), se reconoce que no despliegan los efectos resolutorios aquellos requerimientos realizados con formas distintas a las legalmente previstas<sup>77</sup>; así como en la RDGSJFP de 16 de marzo de 2021 (BOE 101/2021, de 28 de abril). Otra cuestión a destacar es que, como mencionamos antes, hasta que no se realice dicho requerimiento, el comprador puede seguir pagando sin que por haber llegado el plazo, se produzca la resolución de forma automática, pues solo el mismo enerva el posible pago tardío<sup>78</sup>.

Por último en este apartado, centrándonos en los efectos del ejercicio de la condición resolutoria expresa, debemos destacar que tanto la jurisprudencia como la doctrina mayoritaria entienden que (una vez cumplidos los requisitos anteriores) por medio del requerimiento se produce la resolución *ope legis* y con efectos *ex tunc* (dándose lugar a las correspondientes restituciones); encontrándose la singularidad de ésta en que el juez no puede conceder plazo (como sí ocurre en los casos del 1124), ni entrar a valorar la entidad del incumplimiento<sup>79</sup>. A su vez, podemos afirmar que con la misma, se producirá la restitución de prestaciones entre comprador y vendedor, y si la condición resolutoria se hubiese inscrito en el Registro, no puede haber terceros que queden protegidos en virtud de la buena fe registral.

Por otro lado, debemos también destacar los efectos que se deducen cuando se produce el pago por parte del comprado, pues anteriormente nos centramos en el supuesto patológico en el cual se ejerce la condición resolutoria con la consiguiente resolución, cuando lo normal realmente es que se produzca el cumplimiento. En estos supuestos, simplemente se producirá una cancelación de la CRE en el Registro de la Propiedad

---

<sup>75</sup> Como en el caso de la STS núm. 849/2007 de 23 de julio, en la que se reconoce válido el requerimiento notarial que lleva a cabo un alcalde para resolver a favor del ayuntamiento una compraventa.

<sup>76</sup> Mullerat Balmaña, R.M. (1971). El pacto comisorio en las compraventas de inmuebles (art. 1504 del Código civil). *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 24 núm. 2. 505.

<sup>77</sup> En estos casos se reconoce que el burofax no se encuentra entre los medios fehacientes y garantes del hecho notificado contemplados de forma taxativa en el art. 1504 CC.

<sup>78</sup> Montés Penadés, V.L. *Op. cit.* 1216 y 1220

<sup>79</sup> Azofra Vegas, F. *Op. cit.* 2722.

(valdría para ello un acta notarial que acredite el pago), de manera que el comprador adquiere de forma perfecta y definitiva su derecho.

Sin embargo, no debemos confundir el momento en que se produce la resolución del contrato, de aquel en que el vendedor puede practicar la inscripción del inmueble a su favor. El primero tiene lugar cuando éste ejerce su facultad resolutoria por medio del requerimiento, pues al darse el hecho condicional (ejercicio por parte del vendedor de la facultad resolutoria con los requisitos analizados) se produce el efecto normal de la condición resolutoria (resolución), y en virtud de ello, todos los actos dispositivos que realice el comprador tras el ejercicio de la condición resolutoria explícita, dan pie a adquisiciones *a non domino*. El segundo momento pasamos a analizarlo en el siguiente apartado, siendo una cuestión que como veremos ha generado una gran polémica.

#### ***IV. LA DOCTRINA TRADICIONAL DE LA DGRN Y EL DEBATE GENERADO EN TORNO A ELLA***

##### **1. La Resolución de la DGRN de 29 de diciembre de 1982**

Con la resolución del contrato de compraventa inmobiliaria ante el ejercicio de la condición resolutoria explícita, se ofrece la posibilidad al vendedor de llevar a cabo la reinscripción del inmueble a su favor, pero esta no se produce de manera automática. Podríamos pensar que en virtud del pacto resolutorio del 1504 CC inscrito en el registro (y por tanto oponible a tercero), que condiciona el derecho adquirido por el comprador (al ser parte integrante del mismo), se podría justificar el retroceso patrimonial que pretende reflejar el vendedor registralmente, solo presentando éste ante el Registro, la notificación al deudor por la cual opta por resolver.

Sin embargo, esta posibilidad dejaría de reconocerse con el inicio de la doctrina tradicional de la DGSJFP, la cual tendría sus orígenes en la conocida Resolución del 29 de diciembre de 1982 (EDD 1982/8254), que para autores como Martínez Sanchiz supuso el deterioro y la muerte práctica de la CRE<sup>80</sup>. Esta Resolución preveía que con la línea doctrinal anterior, la cual permitía la reinscripción automática tras la resolución por el ejercicio de la condición resolutoria explícita, se vulneraba el derecho a la tutela judicial efectiva de los afectados por la misma. Por ello, se reconoce en Resoluciones actuales como la RDGSJFP 9 de marzo de 2010 (BOE 99/2010, de 24 de abril de 2010) que el

---

<sup>80</sup>Martínez Sanchiz, J.Á. (1989). El deterioro del pacto resolutorio en la Jurisprudencia Hipotecaria. *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 42 núm. 4. 1169-1224.

enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria debe ser examinado con cautela para evitar una decisión tan delicada sin la intervención de los tribunales.

A partir de esta idea, se encargaría de establecer una doble premisa para que pudiese llevar a cabo la reinscripción el vendedor sin vulnerarse dicha tutela judicial, basándose en una innovación de la interpretación del art. 59 RH<sup>81</sup>:

- La consignación del precio recibido por el vendedor, incluso cuando se hubiese pactado cláusula penal, como se refleja en la RDGRN de 14 de abril (BOE 116/2014, de 13 de mayo), la cual también reconoce la posibilidad de ser moderada por los tribunales.
- La no oposición de los perjudicados a la resolución, ya fuese por parte del comprador o de terceros adquirientes. Entre otras Resoluciones, como la recién mencionada del 14 de abril de 2014, establece la DGSJFP que *“formulada la oposición, el transmitente deberá acreditar en procedimiento judicial la existencia del incumplimiento grave que frustre el fin del contrato”*; y en la de 9 de noviembre de 2009 (BOE 7/2010, de 8 de enero) se prevé que *“la CRE en garantía del precio no opera automáticamente, sino que se ha de acreditar el impago, el requerimiento, y la falta de oposición de los perjudicados”*.

De este modo, la famosa Resolución del 82 se encargaría de sentar un nuevo criterio al afirmar que *“al haber oposición a la resolución tras el requerimiento, esta no es eficaz sin que se estime por los tribunales”*. Así se reconoce que el requerimiento del vendedor al comprador es un requisito necesario para resolver, pero previo a la demanda en aquellos casos en los que se hubiese manifestado oposición por los perjudicados, pues la DGSJFP entiende que sólo mediante decisión judicial se obtiene la resolución<sup>82</sup>. Con base en esto, en caso de que los interesados no acepten la resolución por el ejercicio de la CRE, se precisará de una sentencia judicial que admita la reinscripción a favor del vendedor, con la consiguiente cancelación de los derechos del comprador o de terceros respecto del inmueble. Para Sanchiz<sup>83</sup>, la base del deterioro de la CRE del art. 1504 CC, reside precisamente en esta cuestión, pues entiende que habiendo pacto resolutorio en el contrato, la oposición del vendedor *“no expresa la falta de aceptación de la resolución,*

---

<sup>81</sup> En la RDGRN de 12 de febrero de 2015 (BOE 59/2015 de 10 de marzo), se reconocen estos requisitos para poder operar la reinscripción (FJ2).

<sup>82</sup> Se prevé en la RDGRN de 8 de mayo de 2003 (BOE 138/2003, de 10 de junio), al reconocer que ante la oposición del comprador, la resolución del contrato debe ser ventilada por los tribunales.

<sup>83</sup> Martínez Sanchiz, J.Á. *Op. cit.* 1192

*sino la inexistencia de resolución misma por causa justificada*”. Por ello, la oposición del comprador sin confirmación judicial no debería suspender la resolución previamente pactada; sino que éste debería promover el procedimiento judicial pertinente para que prosperase la suspensión (y no el vendedor para que continúe la resolución), pues de lo contrario, se estaría contraviniendo el art. 1256 CC al dejarse la validez y cumplimiento del contrato al arbitrio del comprador. Por lo anterior, reconoce el autor que debería tener lugar la resolución como efecto propio del contrato, mientras el comprador no destruya judicialmente su base, demostrando que no operó la CRE por no haber incumplido el mismo. Sin embargo, esta premisa de no oposición para la reinscripción se ha reiterado en Resoluciones del centro directivo como la del 3 de diciembre de 1986 (EDD 1986/8869), y se mantiene en más actuales como la de 10 de diciembre de 2015 (BOE 310/2015, de 28 de diciembre).

Si tratamos de explicar en que se traduce esta doctrina tradicional de la DGRN, el primero de los principales efectos sería el deber de llevar al registro de forma fehaciente el incumplimiento resolutorio<sup>84</sup>. Dicha fehaciencia se manifiesta precisamente en la resolución judicial que la acredita, y que será necesaria cuando exista oposición del comprador o de terceros. Sin embargo, el sistema anterior, el cual no exigía el consentimiento de los interesados, no podemos decir que por ello vulnerase la tutela judicial efectiva de los mismos, pues se daban los mecanismos de solución autocompositivos que las propias partes hubiesen pactado en el contrato, y no se impedía el acceso al comprador a los tribunales para justificar abusos por parte del vendedor.

No obstante, la Resolución del 19 de noviembre de 1996 (BOE 310/1996, de 25 de diciembre), que refleja la doctrina tradicional de la DGRN, prevé que para poder cancelar los asientos, se deben acreditar los presupuestos en que se basa la resolución, especialmente el impago de la obligación garantizada; y ésta a su vez, debemos ponerla en relación con la idea de que ante la oposición de los perjudicados, para practicar la cancelación de una inscripción realizada en virtud de escritura pública, se precisa de una sentencia judicial en virtud del art. 82.1 LH. Aun así, el hecho de prever mismo art. 82.2 LH específicamente que no serán necesarios los “*requisitos anteriores*” (se refiere a la sentencia judicial) cuando pueda producirse la cancelación según el título por el que se inscribió el mismo, se ha generado una gran polémica doctrinal alrededor de esta cuestión,

---

<sup>84</sup>Juárez Torrejón, Á. *Op cit.* 2851

que en breve analizaremos, respecto a si es necesaria la intervención judicial para la reinscripción cuando hay oposición de los interesados; y a si su consentimiento es jurídicamente relevante.

El segundo efecto fundamental sería una “mayor” protección de los posibles afectados por la resolución, lo cual se lleva a cabo por medio de la necesaria consignación del vendedor de lo recibido por parte del comprador<sup>85</sup>. Esto tiene su base en lo dispuesto en el art. 175.6 RH, que sólo hace referencia a la resolución por medio de CRE e inscrita<sup>86</sup>.

Además, dentro del art. 175.6 RH debemos destacar dos cuestiones:

- La consignación tiene como fin último la protección de los terceros adquirentes y del comprador. Además, como prevén la RDGRN del 25 de enero de 2012 (BOE 61/2012, de 12 de marzo<sup>87</sup>), y la RDGSJFP de 6 de marzo de 2020 (BOE 185/2020, de 6 de julio) se funda en el deber de restitución de las prestaciones tras la resolución contractual, y trata de que ésta tenga lugar de forma simultánea entre las partes. A su vez, en la RDGSJFP de 16 de enero de 2019 (BOE 32/2019, de 6 de febrero) se reconoce como *conditio sine qua non* para poder reinscribir el vendedor su inmueble, que se presente al registrador el documento que acredite haber consignado el importe recibido y que haya de ser devuelto por la resolución; todo ello con el fin de salvaguardar la posición jurídica de las partes; también se hace eco de la misma la RDGDJFP de 22 de diciembre de 2021 (BOE 3/2022, de 4 de enero).
- Según este artículo se pueden deducir las cantidades que *procedan*. Estas serían las que derivasen de las cláusulas penales pactadas, pero la DGRN estableció en un primer momento un criterio distinto al reconocer que siempre debía darse una *restitución íntegra* para que pudiese tener lugar el retroceso patrimonial del inmueble a favor del vendedor, y para ello era necesaria siempre la consignación de todo. Sin embargo, en Resoluciones recientes, como la del 29 de agosto de 2019 (BOE 261/2019, de 30 de octubre) o del 15 de enero de 2021 (BOE 24/2021, de 28 de enero), la DGRN ha dado un importante cambio respecto a esta obligación, al haber reconocido que no siempre es necesario devolver todo lo pagado (y por tanto consignar), cuando encontremos cláusula penal pactada en el contrato, y se cumplan

---

<sup>85</sup> Se manifiesta en la actual RDGSJFP de 21 de octubre de 2022 (BOE 274/2022, de 15 de noviembre), al afirmar que la reinscripción a favor del vendedor exige en todo caso la consignación de las cantidades que percibió.

<sup>86</sup> Juárez Torrejón, Á. *Op. cit.* 2871

<sup>87</sup> Se deniega la inscripción por no haberse llevado a cabo la consignación pertinente de las cantidades recibidas por el vendedor.

los siguientes requisitos: primero, pacto expreso de las partes de cláusula penal; segundo, que la cláusula conste inscrita en el Registro; y tercero, que el comprador renuncie a la moderación de los tribunales de la cláusula penal en virtud del art. 1154 CC. Debemos destacar que el propio Tribunal Supremo ya había reconocido anteriormente que no debería tener lugar la moderación de la cláusula penal pactada, cuando las partes la hubiesen establecido para sancionar un determinado incumplimiento de sus obligaciones, ni tampoco así la consignación<sup>88</sup>.

No obstante, las mencionadas Resoluciones recientes parecen manifestar un cambio respecto a esta doctrina tradicional de la DG (concretamente las del 29 de agosto de 2019 y del 15 de enero de 2021) habiendo sido recibidas con gran entusiasmo por autores como Azofra, al parecer abrir la puerta a una línea similar a la que mantenía la DGRN antes de establecerse la doctrina tradicional, la cual permitía una reinscripción automática a favor del vendedor tras el requerimiento al comprador.

Esta doctrina anterior como apunta Azofra<sup>89</sup>, se refleja en Resoluciones como la del 24 de noviembre de 1964 (1964/28) o la del 3 de junio de 1961 (1961/4), al reconocer esta última que *“las partes pueden pactar cláusula resolutoria expresa que permite la resolución de pleno derecho sin intervención del juez, solo por declaración de voluntad del contratante que hubiese cumplido”* (FJ3). Este anhelo de cambio se debe a que para numerosos autores, *“ni los fundamentos ni la solución que se alcanza con la doctrina tradicional de la DGRN son realmente satisfactorios”*, en palabras de Roca-Sastre<sup>90</sup>.

Por ello, para gran parte de la doctrina sería preferible una vuelta al sistema anterior con la introducción de ciertas mejoras (pues también tenía sus problemas), en el que no fuesen requisitos necesarios para reinscribir los requisitos actuales; pues entienden que así se atribuiría al vendedor la protección que éste busca al incluir la condición resolutoria explícita en su contrato.

En una línea más radical, autores como Azofra<sup>91</sup>, reconocen que la doctrina tradicional debe cambiar inmediatamente, debido a que arrastra dos grandes errores que se manifiestan en nuestros días (en las resoluciones recientes que mencionamos de 2020

---

<sup>88</sup> Sería el caso de la STS núm. 992/2002, de 22 de octubre; STS núm. 1168/2003, de 5 de diciembre; STS núm. 57/2020, de 28 de enero; STS núm. 317/2020, de 6 de junio. En estos supuestos se pacta cláusula penal para un concreto incumplimiento, que al tener lugar, impide su moderación por los tribunales.

<sup>89</sup> Azofra Vegas, F. *Op. cit.* 2724

<sup>90</sup> Roca Sastre, R.M., Roca-Sastre Muncunill, L., Bernà y Xirgo, J. *op. cit.* 589-590

<sup>91</sup> Azofra Vegas, F. *Op. cit.* 2725

y 2021) y que siendo la infracción del principio de legalidad, y la incorrecta interpretación de la jurisprudencia, pasamos a analizar en el siguiente apartado.

## 2. Errores en que incurre la doctrina tradicional de la DGRN

### 2.1 Infracción del principio de legalidad

El primero de los errores sería la infracción del principio de legalidad, y es que, pese a que la RDGRN del 7 de octubre de 1929 (EDD 1929/17), reconociese que “*uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria es el de la demostración del cumplimiento o no de las condiciones*” (FJ2), en el caso de pacto de *lex commissoria* no hay espacio para dudas. Esto se debe a que como explicamos anteriormente, se cumple la condición cuando el vendedor formula el requerimiento al comprador ante su impago con todos los requisitos necesarios; y por tanto operada la resolución, debería el vendedor poder inscribir a su favor. Todo ello porque ningún artículo que prevé la condición resolutoria explícita (como el art. 1504 CC, el 59 RH y el 11 LH), exige para la reinscripción a favor del vendedor, la falta de oposición, consentimiento o allanamiento por parte de los perjudicados. En este sentido, el art. 175 RH reconoce que la condición resolutoria explícita es uno de los supuestos previstos de cancelación de inscripciones, cuya eficacia no depende del consentimiento de los interesados, pues resulta del mismo título (art. 82.2 LH). De esta forma, en virtud de los artículos anteriores, no se debería exigir el consentimiento del comprador para el ejercicio de la resolución por medio de la condición resolutoria explícita inscrita, sino que bastaría el documento por el que se acreditase que ha quedado resuelta la compraventa (art. 175 RH), y que según la STS del 10 de junio de 2011 (núm. 439/2011) es el requerimiento del vendedor<sup>92</sup>.

Por ello, la DGRN no debería exigir para reinscribir, ni de una escritura pública de aceptación del vendedor, ni tampoco de una sentencia judicial; y con respecto a los terceros, según las mismas normas, tampoco se precisa de su consentimiento, pues como explicamos anteriormente, la condición resolutoria explícita les es oponible una vez inscrita<sup>93</sup>; por lo que operada la resolución, simplemente deberían quedar canceladas sus inscripciones sin mayores requisitos.<sup>94</sup>

---

<sup>92</sup> Se reconoce por el alto tribunal como el requisito previo para operar la resolución del art. 1504 CC.

<sup>93</sup> Por el contrario, la RDGRN de 4 de diciembre de 2010 (BOE 8/2011, de 10 de enero, y la RDGRN de 15 de noviembre de 2005 (BOE 9/2006, de 11 de enero) deniegan la reinscripción por faltar el consentimiento de los acreedores posteriores.

<sup>94</sup> Martínez Martino, M.E. (2000). Comentario al artículo 83 LH. En: Albaladejo, M. y Díaz Alabart, S. (dirs.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. t. VII. v. 5. Edersa. 624.

Asimismo, debemos aclarar que en ningún punto de nuestra legislación se reconoce el deber del vendedor de tener que remitirles el requerimiento a los terceros; previéndose esta cuestión como obligatoria para no vulnerar la tutela judicial de los mismos en las RDGRN de 15 de noviembre de 2005 (BOE 9/2006, de 11 de enero de 2006); RDGRN de 15 de septiembre de 2015 (BOE 8 de octubre de 2015); de 17 de septiembre del mismo año (BOE 241/2015, de 8 de octubre); y en la RDGRN de 10 de octubre de 2018 (BOE 267/2018, de 5 de noviembre) al reconocer que es necesario citar al procedimiento a los terceros cuando hay resolución judicial.

Distinta y más correcta era en este sentido la postura anterior a la Resolución del 29 de diciembre de 1982, según la cual, la DGRN distinguía como diferentes, los supuestos de los párrafos primero y segundo del art. 82 LH, y es que actualmente parece confundirlos. De esta forma, excluía la necesidad del consentimiento del perjudicado en los casos del párrafo segundo, cuestión que explicaba afirmando, en la Resolución DGRN del 28 de noviembre de 1978 (EDD 1978/26), que *“podría hacer pensar que al consentimiento de los interesados se le da más valor que a los preceptos de la ley misma”* (FJ6). Esto debido a que en este párrafo del artículo, se reconoce cuando puede tener lugar la cancelación de los asientos sin necesidad de valorar la voluntad de los interesados<sup>95</sup>. En esta línea de dispensar del consentimiento de los titulares registrales, para cancelar sus derechos en ejercicio de la condición resolutoria explícita, se manifiesta entre otras, la mencionada RDGRN del 9 de junio de 2010. La clave por tanto en este punto, reside en entender que pese a que las cancelaciones de las inscripciones realizadas en virtud de escritura pública (según el art. 82 LH), por lo general requieren el consentimiento del perjudicado, también existen supuestos en los que las mismas operan, con independencia de la voluntad de su titular, produciéndose de forma automática u *ope legis*<sup>96</sup> (cuestión que se reconoce en la STS núm. 509/1997, del 9 de junio).

Esta es una de las cuestiones principales en que yerra la DGRN, al ir directamente contra lo dispuesto en la ley, pues exige para todos los casos de ejercicio de condición resolutoria explícita, el consentimiento de los afectados. Así las cosas, el problema radica en que en aquellos supuestos en los que debería operar la resolución con independencia del consentimiento del perjudicado (según la norma hipotecaria), la DGRN reconoce que

---

<sup>95</sup>Azofra Vegas, F. *Op. cit.* 2726

<sup>96</sup>Muñoz de Dios, G. (1983). Examen comparativo de las garantías del precio aplazado en la compraventa de inmuebles. *La Ley* núm. 2. 1250-1257

en caso de oposición de los mismos, habrá de suplirse por sentencia judicial firme; cuando su consentimiento u oposición, según la ley, debería ser jurídicamente irrelevante. Esto se debe a que en esta cancelación, la resolución del derecho deriva del propio acto inscrito por el pacto de *lex commissoria* que incorpora y que lo condiciona; siendo así uno de los supuestos que se encuadran en el párrafo segundo, y no en el primero del art. 82 LH<sup>97</sup>. Un ejemplo de la incongruencia de la doctrina tradicional del centro directivo en este punto, es el que para la cancelación de la condición resolutoria explícita sea irrelevante la voluntad del vendedor una vez acreditado el pago del comprador; pero para la reinscripción del bien a favor del mismo, es necesaria la del comprador o terceros registrales.

A su vez, debemos recalcar que no sólo en virtud del 82.2 LH podemos afirmar que no es necesario el consentimiento del comprador para la reinscripción, pues también podemos justificarlo en que éste ya lo prestó al celebrar el contrato e incluir la condición resolutoria explícita en el mismo; ni tampoco el de los terceros, pues ya sabían del carácter de su derecho al estar inscrita la cláusula en el Registro. Además, haciendo una interpretación literal del art. 59 RH, se reconoce como comentamos anteriormente, que basta para verificar la reinscripción a favor del vendedor, que se haga constar el requerimiento que éste hizo al comprador, al ser la expresión formal de la voluntad de dar por resuelto el contrato<sup>98</sup>. En la misma línea, la doctrina ha recalcado que al ejercerse la condición resolutoria explícita, el efecto resolutorio pactado se produce automáticamente con dicho requerimiento, sin necesidad de intervenir los tribunales ni terceros, por lo que, la reinscripción sería simplemente una aplicación concreta del art. 23 LH, pues al cumplirse el pacto de *lex commissoria* y darse el efecto resolutorio, esto debe reflejarse registralmente mediante una nueva inscripción a favor de quien corresponda.<sup>99</sup>

Otro argumento para sostener este error de la DGRN, sería la minuciosidad que se requiere para inscribir las condiciones resolutorias explícitas en el Registro en aquellos supuestos en los cuales se transmiten varias fincas, pues se habrá de determinar la parte del precio de la que cada una responde conforme al principio de especialidad<sup>100</sup>. Y es que

---

<sup>97</sup> En este sentido se manifiesta la RDGRN de 21 de septiembre de 2002 (BOE 244/2002, de 11 de octubre) al afirmar que el título de cancelación sería la propia escritura de compraventa con la condición resolutoria (FJ2).

<sup>98</sup> Cuestión prevista en la STS del 11 de julio de 2008 (núm. 705/2008).

<sup>99</sup> Azofra Vegas, F. *Op. Cit.* 2729

<sup>100</sup> Se manifiesta en la RDGSJFP de 19 de diciembre de 2019 (BOE 63/2020, de 12 de marzo), y en la reciente RDGSJFP de 27 de julio de 2022 (191/2022, de 10 de agosto).

éstas no tienen otro fin que garantizar que los posibles adquirientes posteriores estuviesen informados del aplazamiento que amenaza su derecho; pudiendo entonces entender que los ejercicios de la condición son supuestos en los cuales, la reinscripción debería operar de forma automática una vez acontecida la resolución. A su vez, no por ello dejarían de estar protegidos los terceros, pues quienes adquieren un bien sujeto a condición resolutoria explícita inscrita en el Registro, conocen la situación claudicante a que se encuentra sometido su derecho, y por ello habrán de estar a las consecuencias del incumplimiento. Por ello, podemos afirmar que la oposición de los perjudicados no debería suponer un obstáculo para la reinscripción a favor del vendedor cuando éste cumplió con sus obligaciones; las partes fueron las que pactaron la condición; la condición accedió al Registro; y se cumplieron todos los requisitos para ejercitar la resolución.

Es también menester hacer referencia a la incongruencia que existe dentro de la propia DGRN, pues exige en su doctrina tradicional como requisito para llevar a cabo la reinscripción tras el ejercicio del pacto de *lex commissoria*, la no oposición de los perjudicados, pero no lo hace en el ejercicio de las opciones de compra<sup>101</sup>. Y es que el propio centro directivo reconoce que se pueden inscribir los derechos del optante en el Registro (con la consiguiente cancelación de los derechos que figurasen inscritos posteriormente a la opción de compra), solo presentando el acta notarial de ejercicio unilateral de la opción. De esta forma, no entra a tener en cuenta el consentimiento del titular o de los terceros registrales que pudiesen resultar perjudicados por este ejercicio; cuestión que se refleja en la RDGRN de del 19 de julio de 1991 (EDD 199/8082) al prever que “*al perfeccionarse el contrato de opción queda prestada declaración negocial suficiente para que se produzca el resultado perseguido, no siendo necesaria una nueva declaración para alcanzar el resultado final*” (FJ3). Por lo que se entiende que no es necesaria más que la voluntad del titular del derecho de opción para ejercitar la misma y por tanto adquirir; ¿no debería ser igual en el caso del ejercicio de una condición resolutoria inscrita por parte del vendedor?

En función de todo lo anterior, Azofra<sup>102</sup> reconoce que, el único supuesto en que se podría denegar la reinscripción automática tras haber operado la resolución es aquel en que se hubiesen incumplido los presupuestos que habilitan al vendedor para ejercitar la

---

<sup>101</sup>Ibid. 2742

<sup>102</sup>Azofra Vegas, F. *Op. cit.* 2735

condición resolutoria explícita. Esto serían casos de abuso por parte del mismo, como el no haber actuado conforme a los presupuestos legales que habilitan su ejercicio (por ejemplo, no se formuló el requerimiento), o cuando el deudor hubiese basado su oposición en haber realizado el pago correspondiente antes del requerimiento, cuestión que debería constar por nota marginal según el art. 58 RH o en escritura pública<sup>103</sup>. En caso de no constar este pago, sería una prueba más del cumplimiento de la condición, pues no es necesario justificar hechos negativos, sino que basta que en el Registro de la Propiedad no haya nada inscrito.

En conclusión, en la norma hipotecaria se encuentra detallado el procedimiento para llevar a cabo la reinscripción a favor del vendedor que ejerce una condición resolutoria explícita, junto con los documentos a aportar para que opere, sin que en ningún caso se prevea el consentimiento adicional o no oposición tanto del comprador (prestó el consentimiento cuando firmó el contrato) como de terceros (conocían de la situación del derecho que adquirirían al estar inscrita la condición en el Registro). Por todo ello, parte de la doctrina entiende que la línea tradicional seguida por el centro directivo se sale de lo previsto en la norma y es contraria a ella, infringiendo el principio de legalidad.

## **2.2 Incorrecta interpretación de la jurisprudencia**

El segundo error en que, según Azofra, incide la doctrina de la DGSJFP es el de llevar a cabo una incorrecta interpretación de la jurisprudencia. Esta crítica tiene su base en que la Resolución de 1982, se fundó en la STS de 16 de noviembre de 1979 (núm.378/1979), en la cual se pretendía resolver una compraventa de inmuebles, y en la que el alto tribunal en el Fundamento jurídico primero, reconoce que esta se rige conjuntamente por la regla general del art. 1124 CC y la especial del art. 1504 CC, complementándose ambas normas; precisándose así de una voluntad deliberadamente rebelde y de un requerimiento del vendedor para poder tener lugar la resolución.

El autor entiende indefendible la aplicación de este caso jurisprudencial al que preveía la Resolución de 1982, porque como hemos visto, no se debe aplicar el art. 1124 CC cuando hay condición resolutoria explícita en el contrato e inscrita en el Registro. Esto se produjo, como sostiene la doctrina, debido a que el centro directivo estaba

---

<sup>103</sup> La RDGRN de 23 de enero de 2008 (BOE 39/2008 de 14 de febrero), prevé como requisito imprescindible para cancelar la condición resolutoria inscrita, la justificación del pago hecho (FJ2).

“impresionado” con la jurisprudencia sobre la “*voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento*” del 1124 CC, y su integración con la resolución del 1504 CC.<sup>104</sup>

Actualmente esta interpretación ya no tiene cabida<sup>105</sup>, debido a que el propio Tribunal Supremo ha reconocido las singularidades del 1504 CC en las compraventas inmobiliarias con precio aplazado y pacto de *lex commissoria*, teniendo éste su propio régimen y supuesto de hecho<sup>106</sup>. Por ello, podemos afirmar que problema central que presenta esta doctrina de la DGSJFP es que se apoya en sus resoluciones en sentencias antiguas en las que se integra el art. 1124 CC y el 1504 CC, o en las que se aplica el art. 1504 CC cuando no hay condición resolutoria explícita inscrita (no siendo su supuesto de hecho propio). A título de ejemplo, en el caso de la Resolución del 15 de enero de 2021, en la que se deniega la reinscripción a favor del vendedor, se cita un total de ocho sentencias con más de veinticinco años de antigüedad (no expresando la jurisprudencia vigente), y en las que no existía condición resolutoria explícita ante la falta del pago del precio aplazado inscritas en el Registro. Asimismo, la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo ha manifestado la especial importancia que tiene el pacto de *lex commissoria* como garantía para el vendedor<sup>107</sup>; pero podemos afirmar que con la doctrina tradicional de la DGSJFP, esta naturaleza de garantía para el vendedor se ve muy limitada.

Por último, podemos destacar la oposición de esta doctrina tradicional del centro directivo a la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto al principio de legitimación registral al ejercitarse una condición resolutoria explícita inscrita. Pues en virtud del art. 38 LH, lo inscrito en el Registro de la Propiedad se presume que existe, que es válido, y que pertenece a su titular registral bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1 LH). Por ello, mientras no se declare la inexactitud de la condición inscrita por medio de sentencia judicial (impugnándose la validez de la misma, no manifestando una simple oposición a la reinscripción), ésta debería producir todos sus efectos, siendo el principal de todos el permitir la reinscripción a favor del vendedor de su inmueble.

---

<sup>104</sup>Roca Sastre, R.M., Roca-Sastre Muncunill, L., Bernà i Xirgo, J. *Op. cit.* 590

<sup>105</sup> En la STS núm. 148/2005 de 3 de marzo de 2005; STS núm. 397/1994, de 3 de mayo se reconoce como superada la doctrina sobre la complementación entre sí de los artículos 1124 y 1504 CC.

<sup>106</sup>Se aprecia en la STS 359/2003, de 10 de abril; y en la STS núm. 397/1994, de 3 de mayo al reconocerse que el art. 1124 CC regula la resolución en general, y el art. 1504 CC el caso de la falta del pago del precio aplazado en compraventas de inmuebles cuando hay pacto comisorio.

<sup>107</sup>Entre otras, la STS núm. 904/2007, de 17 de julio.

En conclusión, podemos también afirmar en virtud de lo expuesto, que la doctrina tradicional del centro directivo incurre en el segundo error de ser contraria a la jurisprudencia actual del Tribunal Supremo, según Azofra<sup>108</sup>.

Por todo lo anterior, destacamos que la falta de automatismo de la reinscripción a favor del vendedor (una vez ejercitada la resolución por medio de condición resolutoria explícita), en virtud de la Doctrina tradicional de la DGRN, supone un gran inconveniente para el mismo. Esto, junto con otras deficiencias y problemas que no soluciona el pacto comisorio, ha propiciado que el vendedor haya decidido explorar otros medios de protección en el ámbito inmobiliario y que pasamos a analizar en el siguiente epígrafe del trabajo.

## ***V. EMPLEO ACTUAL EN EL ÁMBITO DE LA CONSTRUCCIÓN***

### **1. Deficiencias en el empleo de la condición resolutoria explícita**

Como hemos podido observar a lo largo de nuestro trabajo, pese a que el pacto comisorio nace como uno de los principales remedios de protección del vendedor, existen una serie de inconvenientes que impiden que cumpla correctamente con su función de garantía.

En el epígrafe anterior estudiamos como la doctrina tradicional de la DGSJFP puede suponer uno de dichos inconvenientes para el vendedor, pues se le impide llevar a cabo una reinscripción automática a su favor del inmueble si no hay consignación y si existe oposición de los perjudicados. Estas cuestiones, que nacerían con el fin de proteger tanto al comprador como a los terceros, impiden que el vendedor vea satisfecha la protección que él buscaba al pactar la condición resolutoria explícita, por lo que pasamos a analizar sus consecuencias:

Una de las repercusiones básicas de esta doctrina del centro directivo es que el vendedor no puede disponer del dinero que recibe del comprador, sino que lo ha de consignar (con el fin de que si se resuelve se dé la restitución simultánea de prestaciones), cuestión que *a priori* podría parecer insignificante pero que en realidad deriva en numerosos problemas. Esto se debe a que el empresario o constructor en numerosas ocasiones precisa de ese dinero que recibe del comprador para poder costear las obras, pagar los salarios de los trabajadores e incluso cubrir sus deudas bancarias si hubiese

---

<sup>108</sup>Azofra Vegas, F. *Op cit.* 2758

pedido financiación para construir el inmueble (muy habitual en el sector inmobiliario por los elevados costes que hay). Por lo cual, esta consignación puede suponer un gran inconveniente para desarrollar la actividad empresarial del acreedor, al retrasar las ganancias y aumentar los costes de producción. Incluso pese a que podríamos pensar que este problema queda solucionado pactando una cláusula penal, no es del todo cierto antes las dificultades de que opere la misma por la posible moderación de los tribunales (art. 1154 CC). Asimismo, el hecho de que se haya de contar con la no oposición del deudor o terceros para poder reinscribir a favor del acreedor supone otro gran inconveniente. La principal consecuencia es la falta de velocidad en el tráfico, cuando esta agilidad en el sector inmobiliario es fundamental por la posible agravación de los costes. Además, se alargan los tiempos innecesariamente para la recuperación por parte del vendedor de su propiedad, por los largos procedimientos judiciales que se derivan de ello.

A su vez, el pacto de *lex commissoria* puede presentar otros inconvenientes distintos a los que genera la doctrina tradicional de la DGRN:

El primero de ellos supone que se pueda considerar la condición resolutoria explícita en sí misma como una cláusula abusiva en el contrato<sup>109</sup>. Este peligro resulta de que en gran medida los contratos en el sector inmobiliario se encuentran predefinidos, incluyendo cláusulas preestablecidas por el empresario podría considerarse a todas las condiciones resolutorias explícitas predispuestas, como directamente abusivas, al poder entender que se pueden incluir en la lista que se prevé en el art. 85.4 y en el 87.3 y 4 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, por generar grandes desequilibrios en los derechos y obligaciones de los consumidores.

Sin embargo, gran parte de la doctrina<sup>110</sup> ha recalado, que estos artículos reconocen como abusivas únicamente, aquellas cláusulas que permiten resoluciones discrecionales por parte del empresario (entendida como la facultad de resolver sin una justa causa), y para ver si realmente son abusivas o no estas cláusulas, deberemos acudir a comprobar el equilibrio de prestaciones entre las partes conforme a la buena fe. En este sentido, debemos destacar que no lo será aquélla que prevé el poder del vendedor para

---

<sup>109</sup>Beatriz Gregoraci, *Op cit*, 105 y ss.

<sup>110</sup>Pertíñez Vilchez, F. (2011). Artículo 85 TRLGDCU. En: Cámara Lapuente, S. (dir.). *Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*. Colex. 789 y ss.

resolver ante el incumplimiento del comprador; sino cuando se rompa el equilibrio del contrato en beneficio exclusivo del predisponente. La conocida STJUE del 14 de marzo de 2013 (C-415/11) relacionada con el control de las cláusulas de vencimiento anticipado (se pueden equiparar a la resolución del contrato) permite plantear la doctrina del plazo adicional (conocida como *Nachfrist* en derecho alemán), como vía para evitar la nulidad de una condición resolutoria explícita predispuesta, por la cual se concede un plazo adicional al comprador para cumplir antes de ejercitar la resolución el vendedor<sup>111</sup>. El problema se encuentra en que la inclusión de estas condiciones en los contratos puede ser reconocida como abusiva por los tribunales y decretada como nula, por lo que los vendedores de inmuebles suelen llevar cuidado a la hora de incorporarlas en sus contratos.

La segunda de las cuestiones que no termina de solucionar la condición resolutoria explícita inscrita sería la del temido incumplimiento futuro. Nos estamos refiriendo a aquella situación en la cual, pese a no haberse incumplido por parte del comprador debido a que no ha llegado el plazo para llevar a cabo el pago del precio, y por tanto no ser exigible todavía la prestación, existe la sospecha fundada por parte del vendedor de que este no va a cumplir. Pero en este supuesto pese a que no podríamos accionar la resolución por medio de nuestra condición resolutoria, contaríamos con la protección de otro remedio específico, previsto en este caso en el art. 1503 CC. Con este artículo se permite resolver la compraventa incluso después de haberse entregado el bien inmueble cuando se ha pactado el pago del precio aplazado, pero se deberá acreditar la insolvencia del comprador, cuestión que en ciertas ocasiones es complejo si todavía no se ha decretado el concurso de acreedores. Todo ello deriva en que se busquen medios distintos de protección, al no solucionarse del todo esta situación con los arts. 1503 y 1504 CC.

Otro de los problemas que pueden encontrar los vendedores de inmuebles y que no termina de resolver la condición resolutoria explícita (incluso estando inscrita), es precisamente la situación de insolvencia del comprador, cuando se produce un concurso de acreedores del mismo. En este sentido, el ejercicio de la acción resolutoria al amparo de la condición inscrita en el Registro, no podrá ejercitarse si la misma recae sobre bienes de la masa activa necesarios para continuar con la actividad profesional del concursado;

---

<sup>111</sup>Morales Moreno, A.M. (2014). El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado del crédito hipotecario por falta de pago. En Díez-Picazo, L (coord.). *Estudios jurídicos en homenaje a José María Miquel, II*. Thomson Reuters Aranzadi. 1976.

y las que se hubiesen iniciado anteriormente quedarán paralizadas. Esto se reconoce en el art. 145 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, de manera que en estos supuestos se produce una paralización para resolver al amparo de la condición resolutoria explícita. También el art. 146 de la misma ley, prevé que en caso de que los bienes no sean necesarios para continuar con la actividad, necesitarán para poder ejercitar el pacto de *lex commissoria*, acompañar su demanda de un testimonio del juez que acredite que efectivamente no son necesarios. Sin embargo, debemos reconocer que la condición resolutoria explícita inscrita por impago del precio aplazado, se reconoce como un crédito con privilegio especial en el art. 270.4º de esta ley; de manera que según el art. 148 LC, el vendedor podrá ejercitar una ejecución separada del inmueble una vez transcurrido el tiempo de suspensión previsto en el 145 LC al poder asimilarse su garantía a la que otorga un derecho real<sup>112</sup>. El problema vendría cuando el pacto comisorio no se encuentra inscrito, pues no siendo crédito con privilegio especial, no cabría ejecución separada y el vendedor sería un acreedor más de la masa, respondiendo el inmueble (que sería propiedad del comprador) al pago de todas las deudas pendientes frente a los acreedores; o cuando se hubiese abierto la fase de liquidación, pues de acuerdo con la RDGRN de 5 de septiembre de 2016 (BOE 233/2016, de 27 de septiembre), cesa la posibilidad de ejercicio de las acciones resolutorias incluso aunque se encontrase la condición explícita inscrita. Pese a ello, debemos destacar que incluso cuando el pacto de *lex commissoria* se encontrase inscrito, el vendedor sufriría de nuevo un gran retraso a la hora de recuperar el bien inmueble, por lo que los constructores entienden que no es del todo conveniente emplear estos pactos en sus contratos.

## 2. Remedios actuales de protección para el vendedor

Ante todos los problemas que plantea el uso de la condición resolutoria explícita o que no termina de solucionar, los vendedores en el sector inmobiliario han comenzado a hacer uso de otras figuras contractuales que les proporcionan la seguridad que desean. Dentro de estos mecanismos de protección alternativos podríamos destacar:

---

<sup>112</sup>Clemente Meoro M. (2013). La condición resolutoria de la compraventa en el concurso del comprador. En Carrasco Perera, Á (dir.). *Tratado de la Compraventa Homenaje a Rodrigo Bercovitz*. Thomson Reuters Aranzadi.

- Hipotecas (no debemos confundirla con la que podría suscribir el comprador con el banco con el fin de recibir el dinero necesario para adquirir el inmueble, pues sería otro contrato diferente): nos estamos refiriendo a un negocio accesorio al de compraventa, cuyo objetivo principal es garantizar el cumplimiento de la obligación de pago del comprador. Podría configurarse la misma por medio de una compraventa pluscuamperfecta (se transmite el inmueble y a la vez se constituye la hipoteca) o por una venta imperfecta (el vendedor se reserva el derecho de hipoteca y transmite el resto del dominio al comprador). Su ventaja principal es que como derecho real de garantía, en caso de incumplimiento, el vendedor dispondría de la facultad de poder proceder a la satisfacción de su crédito mediante la realización forzosa del bien sobre el que esta recaía. Debemos destacar que para evitar el prohibido “pacto comisorio” del art. 1859 CC (no nos referimos al pacto de *lex commissoria*), en ningún caso puede el vendedor quedarse directamente con el bien inmueble adquirido por el comprador, sino que se producirá la subasta del mismo y lo que se obtenga irá destinado a la satisfacción de su crédito (el resto sobrante será propiedad del comprador). La hipoteca es actualmente uno de los remedios más empleados por la seguridad que transmite a los vendedores a la hora de satisfacer sus créditos.
- Avals a primer requerimiento: nos encontraríamos ante otro contrato accesorio al de compraventa. En este caso se trata de una garantía de carácter personal, la cual se encarga de añadir a la responsabilidad patrimonial universal del deudor la de un tercero (normalmente entidades financieras), con el fin de asegurar el cumplimiento de la obligación del comprador, pero en este caso con la peculiaridad de que podríamos reclamar el pago al tercero sin necesidad de probar el incumplimiento del comprador. De esta forma, en caso de que no pagase el comprador, el vendedor podría requerir el pago de lo que se le debiese, al tercero en cuestión directamente, siendo un remedio muy utilizado actualmente por la seguridad de cobro de que goza el vendedor.
- Pacto de reserva de dominio: nos encontramos ante una cláusula que se introduce en el contrato de compraventa por la cual, pese a que se haya entregado el inmueble, hasta que no se pague la totalidad del precio del mismo no se transmite la propiedad del mismo al comprador. De esta manera, pese a que ha tenido lugar la *traditio*, se retrasa la transmisión de la propiedad a un momento posterior, siendo un remedio eficaz de protección para el vendedor, pues en caso de impago, podrá recuperar su inmueble. Trascendental era el hecho de que sólo se previese la inscripción de esta

clase de cláusulas en el Registro de bienes muebles, pues no podía acceder al Registro de la Propiedad. Sin embargo, con la RDGRN de 28 de noviembre de 2017 (BOE 303/2017, de 14 de diciembre), tras haber estudiado el centro directo la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la cual prevé que la reserva de dominio produce la coexistencia de dos posiciones jurídico-reales compatibles y simultáneas (concretamente la STS núm. 498/2012, de 24 de julio); reconoce que sí es posible la inscripción de dicho pacto, y lo asemeja a la condición resolutoria explícita, pues prevé que en caso de impago, se produce la resolución contractual con efecto frente a todo tercero si consta debidamente inscrito. La peculiaridad de esta figura es que el vendedor conserva el dominio del inmueble pero con la limitación de que el comprador adquiere la posesión (no puede enajenar ni gravar la cosa).

- Opción de compra: nos referimos a un contrato atípico debido a que no se regula en nuestro CC. Mediante el mismo, el comprador pagaría al inicio un dinero (prima) por el cual estaría adquiriendo un derecho de opción de compra (inscribible en el Registro de la Propiedad), pero si posteriormente decidiese no ejecutar dicha opción pagando el resto del precio, perdería lo que hubiese entregado anteriormente (es una especie de cláusula penal encubierta). La ventaja que presenta este remedio para el vendedor es que, si el comprador no pagase el dinero correspondiente al ejercicio de la opción de compra, se puede quedar con lo que hubiese pagado anteriormente para adquirir tal derecho (la prima); y que hasta que no ejerza la misma, el inmueble no sale de su patrimonio y sigue siendo de su propiedad. Es un remedio de protección utilizado en nuestros días por numerosas empresas de construcción.

En conclusión, ante las dificultades que existen para que el ejercicio de la condición resolutoria explícita pueda dar pie automáticamente a la reinscripción de los inmuebles a favor de los vendedores; así como por el resto de cuestiones que suscita o no soluciona la misma, se ha producido una disminución significativa en el sector inmobiliario en el empleo de ésta como remedio de garantía. Todo ello ha dado pie a que entren en juego otras figuras jurídicas que parecen conceder (e incluso aumentar) a los vendedores, en estas compraventas inmobiliarias, la defensa y seguridad que buscaban anteriormente con el pacto de *lex commissoria*, siendo los medios de protección más empleados actualmente las hipotecas, avales y la configuración de los contratos como opciones de compra.

## **VI. CONCLUSIONES**

En conclusión, la resolución que se produce en virtud de la condición resolutoria explícita del art. 1504 CC se configuraba como uno de los remedios claves de protección del vendedor en la compraventa de inmuebles, y pese a que presenta ciertas similitudes con la del art. 1124 CC, tiene sus singularidades y características propias, no debiéndose confundir una con otra. Además, el pacto de *lex commissoria* del 1504 CC no es una condición resolutoria propia de los arts. 1113 CC y siguientes, sino que consiste en un derecho potestativo que se concede al vendedor en caso de incumplir el comprador en el pago del precio aplazado o en los intereses pactados en la compraventa de inmuebles. Asimismo, el fin de este artículo 1504 CC consiste en evitar una resolución automática en caso de incumplimiento de pago por parte del comprador y en habilitar el que pudiese tener lugar por vía extrajudicial; y para que pueda operar, deben cumplirse unos requisitos propios como la formulación en la forma correcta del correspondiente requerimiento por parte del vendedor.

Debemos destacar que el pacto comisorio cumple una función de garantía y es de naturaleza jurídico-real, de modo que al acceder al Registro será oponible a toda clase de terceros y no se verán protegidos por la apariencia registral del art. 34 LH. Sin embargo, la doctrina tradicional de la DGRN, con sus orígenes en la famosa Resolución del 82, se encargaría de establecer una doble premisa para llevar a cabo la reinscripción de la propiedad a favor del vendedor tras haber operado la condición resolutoria explícita, que ha dado pie a lo que algunos consideran la muerte práctica de la misma, por las dificultades prácticas que presenta. Por esta razón, actualmente en el sector inmobiliario, ante el deterioro de esta condición, se emplean otras fórmulas de protección por parte de los vendedores como la hipoteca o el contrato de opción de compra, habiendo quedado el pacto de *lex commissoria* del art. 1504 CC relegado a un segundo plano sin apenas aplicación.

Desde un punto de vista personal, entiendo que la doctrina tradicional de la DGRN ha supuesto un grave deterioro en el empleo de la condición resolutoria explícita como remedio de protección de los vendedores en las compraventas de inmuebles. Por ello, si no se produce un cambio respecto a la misma, el art. 1504 CC quedará reducido a ríos de tinta elaborados por la doctrina para su posterior estudio por parte de opositores, sin apenas aplicación práctica en el mundo real, pues los vendedores seguirán haciendo uso de medios más eficaces para lograr sus fines.

## **VII. BIBLIOGRAFÍA**

### **1. Legislación**

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Real Decreto Legislativo, 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

### **2. Jurisprudencia**

- Sentencias del Tribunal Supremo Sala de lo Civil:

STS núm. 378/1979, de 16 de noviembre LEFEBVRE.

STS núm. 22/1980, del 26 de enero LEFEBVRE.

STS núm. 1442/1991, del 15 de febrero ARANZADI.

STS núm. 9272/1991, del 31 de diciembre ARANZADI.

STS núm. 41/1994, del 31 de enero LEFEBVRE.

STS núm. 397/1994, de 3 de mayo LEFEBRVE.

STS núm. 401/1994, del 3 de mayo LEFEBVRE.

STS núm. 509/1997, del 9 de junio, ARANZADI.

STS núm. 880/1997 de 10 de octubre LEFEBVRE.

STS núm. 948/1999, del 15 de LEFEBVRE.

STS núm. 490/2000, del 18 de mayo LEFEBVRE.

STS núm. 992/2002, del 22 de octubre LEFEBVRE.

STS núm. 359/2003, de 10 de abril LEFEBVRE.

STS núm. 633/2003, del 30 de junio LEFEBVRE.

STS núm. 699/2003, del 10 de julio LEFEBRE.

STS núm. 8786/2003, del 5 de diciembre LEFEBVRE.

STS núm. 148/2005 de 3 de marzo de 2005 LEFEBVRE.

STS núm. 885/2006, del 20 de septiembre LEFEBVRE.

STS núm. 904/2007, del 17 de julio LEFEBVRE.

STS núm. 705/2008, del 11 de julio LEFEBVRE.

STS núm. 849/2007 de 23 de julio LEFEBVRE.

STS núm. 73/2009, del 13 de febrero LEFEBVRE.

STS núm. 300/2009, del 19 de mayo LEFEBVRE.

STS núm. 15/2010, del 1 de febrero LEFEBVRE.

STS núm. 104/2011, del 8 de marzo LEFEBVRE.

STS núm. 439/2011, del 10 de junio LEFEBVRE.

STS núm. 315/2011, del 4 de julio LEFEBVRE.

STS núm. 76/2012, del 28 de febrero LEFEBVRE.

STS núm. 498/2012, de 24 de julio LEFEBVRE.

STS núm. 537/2012, del 10 de septiembre LEFEBVRE.

STS núm. 693/2012, del 28 de noviembre LEFEBVRE.

STS núm. 696/2013, del 13 de noviembre LEFEBVRE.

STS núm. 364/2015, del 28 de junio LEFEBVRE.

STS núm. 106/2016, del 29 de febrero LEFEBVRE.

STS núm. 57/2020, de 28 de enero LEFEBVRE.

STS núm. 317/2020, de 17 de junio LEFEBVRE.

STS núm. 347/2020, de 23 de junio LEFEBVRE.

STS núm. 484/2021, de 5 de julio LEFEBVRE.

STS núm. 484/2022, de 15 de junio LEFEBVRE.

- Sentencia del TJUE:

STJUE asunto C-415/11, de 14 de marzo de 2013.

- Resoluciones de la DGSJFP (antes DGRN):

RDGRN de 7 de octubre de 1929 (EDD 1929/17 LEFEBVRE)

RDGRN de 3 de junio de 1961 (EDD 1961/4 LEFEBVRE)

RDGRN de 24 de noviembre de 1964 (EDD 1964/28 LEFEBVRE)

RDGRN de 28 de noviembre de 1978 (EDD 1978/26 LEFEBVRE)

RDGRN de 29 de diciembre de 1982 (EDD 1982/8254 LEFEBVRE)

RDGRN de 3 de diciembre de 1986 (EDD 1986/8869 LEFEBVRE)

RDGRN de 19 de julio de 1991 (EDD 1991/8082 LEFEBVRE)

RDGRN de 19 de noviembre de 1996 (BOE 310/1996, de 25 de diciembre).

RDGRN de 21 de septiembre de 2002 (BOE 244/2002, de 11 de octubre).

RDGRN de 8 de mayo de 2003 (BOE 138/2003, de 10 de junio).  
RDGRN de 15 de noviembre de 2005 (BOE 9/2006, de 11 de enero).  
RDGRN de 23 de enero de 2008 (BOE 39/2008 de 14 de febrero).  
RDGRN de 9 de noviembre de 2009 (BOE 7/2010, de 8 de enero).  
RDGSJFP 9 de marzo de 2010 (BOE 99/2010, de 24 de abril).  
RDGRN de 9 de junio de 2010 (BOE 192/2010, de 9 de agosto).  
RDGRN de 4 de diciembre de 2010 (BOE 8/2011, de 10 de enero).  
RDGRN del 25 de enero de 2012 (BOE 61/2012, de 12 de marzo).  
RDGRN de 14 de abril de 2014 (BOE 116/2014, de 13 de mayo).  
RDGRN de 12 de febrero de 2015 (BOE 59/2015 de 10 de marzo).  
RDGRN de 15 de septiembre de 2015 (BOE 241/2015, de 8 de octubre).  
RDGRN de 17 de septiembre de 2015 (BOE 241/2015, de 8 de octubre).  
RDGRN de 10 de diciembre de 2015 (BOE 310/2015, de 28 de diciembre).  
RDGRN de 5 de septiembre de 2006 (BOE 233/2016, de 27 de septiembre).  
RDGRN de 28 de noviembre de 2017 (BOE 303/2017, de 14 de diciembre).  
RDGRN de 10 de octubre de 2018 (BOE 267/2018, de 5 de noviembre).  
RDGRN 16 de enero de 2019 (BOE 32/2019, de 6 de febrero).  
RDGRN de 29 de agosto de 2019 (BOE 261/2019, de 30 de octubre).  
RDGSJFP de 19 de diciembre de 2019 (BOE 63/2020, de 12 de marzo).  
RDGSJFP de 6 de marzo de 2020 (BOE 185/2020, de 6 de julio).  
RDGSJFP de 15 de enero de 2021 (BOE 24/2021, de 28 de enero).  
RDGSJFP de 16 de marzo de 2021 (BOE 101/2021, de 28 de abril).  
RDGSJFP del 30 de septiembre de 2021 (BOE 258/2021, de 28 de octubre).  
RDGDJFP de 22 de diciembre de 2021 (BOE 3/2022, de 4 de enero).  
RDGSJFP de 27 de julio de 2022 (191/2022, de 10 de agosto).  
RDGSJFP de 21 de octubre de 2022 (BOE 274/2022, de 15 de noviembre).  
RDGSJFP de 21 de febrero de 2023 (BOE 63/2023, de 15 de marzo).

### **3. Obras doctrinales**

ALFARO ÁGUILA-REAL, J. (1991). *Las condiciones generales de la contratación: estudio de las disposiciones generales*, Civitas.

ÁLVAREZ VIAGARY, R. (2009). *La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento*, Comares.

ÁVILA NAVARRO, P. (1994). Extensión de la «condición resolutoria explícita» en la contratación inmobiliaria. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm 625

AZOFRA VEGAS, F. (2020). La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. núm. 778.

AZOFRA VEGAS, F. (2021) A vueltas con el pacto de *lex commissoria*. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. núm. 787.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (1984). Comentario a la sentencia del 2 de febrero de 1984. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Núm. 4.

CARRASCO PERERA, A. (2015). Resolución e indemnización de daños. En: González Pacanowska, I. y García Pérez, C.L. (coords.). *Estudios sobre incumplimiento y resolución*. Cizur Menor: Aranzadi.

CARRASCO PERERA, A. (2010). *Derecho de contratos*. Aranzadi.

CLEMENTE MEORO, M. E. (1998). *La facultad de resolver los contratos por incumplimiento*. 1ªed. Tirant lo Blanch.

CLEMENTE MEORO M.E. (2013). La condición resolutoria de la compraventa en el concurso del comprador. En Carrasco Perera, Á (dir.). *Tratado de la Compraventa Homenaje a Rodrigo Bercovitz*. Thomson Reuters Aranzadi.

CLEMENTE MEORO, M.E. (2014). El retraso y la resolución en la compraventa de inmuebles. En: González Pacanowska, I. y García Pérez, C. L. (Coords.). *Estudios sobre incumplimiento y resolución* (2014). 1ª ed. Thomson Reuters Aranzadi.

DÍEZ-PICAZO, L. (2010). *Fundamentos de derecho civil patrimonial*. T. IV. Civitas

FENOY PICÓN, N. (2005). Comentario a la Sentencia de 10 de julio de 2003. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 68.

GREGORACI FERNÁNDEZ, B. (2015) *Cláusula resolutoria y control de cumplimiento*, BOE.

IRURZUN GOICOA, D. (1965). La cláusula resolutoria y el pacto comisorio. En: de la Esperanza Martínez-Radio A. (coord.). *Estudios de Derecho Privado*. t. II. Revista de derecho privado.

JORDANO FRAGA, J. (1992), *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria*. Civitas.

JUÁREZ TORREJÓN A (2021). Resolución y restitución: los retrocesos patrimoniales en el Registro de la Propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. núm. 787.

MARTÍNEZ MARTINO, M.E. (2000). Comentario al artículo 83 LH. En: Albaladejo, M. y Díaz Alabart, S. (dirs.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. t. VII. v. 5. Edersa.

MARTÍNEZ SANCHIZ, J.Á. (1989). El deterioro del pacto resolutorio en la Jurisprudencia Hipotecaria. *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 42 núm. 4.

MONTÉS PENADÉS, V.L. (1989). Artículo 1124. En: Albaladejo García, M. (Dir.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. t. XV. V.1º. Edersa.

MORALES MORENO, A.M. (2006) *La modernización del derecho de obligaciones*, Civitas.

MORALES MORENO, A.M. (2014). El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado del crédito hipotecario por falta de pago. En Díez-Picazo, L (coord.). *Estudios jurídicos en homenaje a José María Miquel, II*. Thomson Reuters Aranzadi.

MULLERAT BALMAÑA, R.M. (1971). El pacto comisorio en las compraventas de inmuebles (art. 1504 del Código civil). *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 24 núm. 2.

MUÑOZ DE DIOS, G. (1983). Examen comparativo de las garantías del precio aplazado en la compraventa de inmuebles. *La Ley* núm. 2.

PANTALEÓN PRIETO, F. (1993). Las nuevas bases de la responsabilidad contractual. *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 46 núm. 4.

PANTALEÓN PRIETO, F. (2015). Prólogo de Gregoraci Fernández, B. (2015). *Cláusula resolutoria y control de incumplimiento*. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, C (2001). *Requerimiento y resolución en la compraventa inmobiliaria*. 1ªed. Aranzadi.

PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F. (2011). Artículo 85 TRLGDCU. En: Cámara Lapuente, S. (dir.). *Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDI 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*. Colex.

ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ i XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. V 9ªed. Bosch.

RODRÍGUEZ ADRADOS, A (1968). Algunos aspectos de la “lex commissoria”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 464.

ROVIRA JAÉN, F.J. (1996). *El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (su razón histórica)*. Monografías Civitas.