

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA  
DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 4 DE JULIO DE 2011 (5101/2011)**

**Resolución de contrato de compraventa de inmueble  
por impago del precio aplazado, requerimiento reso-  
lutorio por burofax y mediante demanda**

Comentario a cargo de:  
Mario E. Clemente Meoro  
Catedrático de Derecho civil  
Universidad de Valencia

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 4 DE JULIO DE 2011**

**ID CENDOJ:** 28079119912011100007

**PONENTE:** *EXCMO. SR. DON JUAN ANTONIO XIOL RÍOS*

**Asunto:** El requerimiento que exige el art. 1504 CC para la resolución del contrato de compraventa de inmuebles por impago del precio aplazado sólo cabe en forma judicial o notarial, y no mediante burofax. Mas en tanto no se haya pagado el precio, debe reconocerse eficacia resolutoria a la demanda en que se ejercita la acción de resolución por incumplimiento.

**Sumario:** 1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo: 5.1. Resolución por impago del precio en la compraventa de inmuebles. 5.2. El requisito del requerimiento resolutorio del art. 1504 CC. 5.3. Ineficacia del requerimiento resolutorio mediante remisión por vía notarial de carta certificada que no llega a su destinatario. 5.4. Ineficacia del requerimiento resolutorio mediante bu-

rofax. 5.5 Eficacia de la demanda como requerimiento resolutorio. 5.6. Conclusión. **6. Bibliografía utilizada.**

## 1. Resumen de los hechos

El vendedor de un inmueble demanda al comprador en ejercicio de acción de resolución del contrato por incumplimiento de su obligación de pago del precio, después de haberle efectuado dos requerimientos. El primero consistió en la remisión por vía notarial de carta certificada con acuse de recibo, que resultó negativo por no pasarse el comprador por la oficina de Correos a recoger el aviso dejado en su domicilio cuando se encontraba ausente. El segundo se realizó mediante burofax. El vendedor manifiesta en la demanda su voluntad de consignar, para su devolución al comprador, el importe actualizado de la suma de 6.000 euros en su día entregada a cuenta del precio.

El comprador se opone a las pretensiones de la demanda, defendiendo la plena validez del contrato y que éste sólo había sido incumplido por el vendedor, por no haberle hecho entrega de la nave adquirida libre de cargas al momento del otorgamiento de la escritura, tal y como se había pactado. Es por ello que formula reconvencción, instando el cumplimiento del contrato y la condena al vendedor a la entrega de la nave y al otorgamiento de la escritura o, subsidiariamente, de no ser posible el cumplimiento *in natura*, a que le indemnizara con el precio de la finca más la devolución de la cantidad de 6.000 euros inicialmente entregada.

## 2. Soluciones dadas en primera instancia

El Juzgado desestimó la demanda y estimó la reconvencción, sobre la base de que fue el vendedor el único que incumplió y de que los requerimientos fueron ineficaces. En consecuencia, declara la validez del contrato privado de compraventa y condena al vendedor a la entrega de la nave, con el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa, en cuyo momento se abonará por el comprador el resto del precio pactado, consistente en 204.344,12 euros, y, subsidiariamente, habida cuenta la doble venta efectuada por el vendedor, y para el supuesto de que éste no pueda revertir el inmueble a su patrimonio, deviniendo imposible el cumplimiento *in natura*, se le condena a pagar la cantidad de dinero que resulte del valor equivalente del inmueble fijado por las partes en el contrato privado de compraventa en 210.354,24 euros, sin que proceda la devolución al comprador de la cantidad de 6.000 euros inicialmente entregada, por estar incluida en el precio total.

### 3. Soluciones dadas en apelación

La Audiencia Provincial estima parcialmente el recurso de apelación del vendedor y desestima la impugnación formulada por el comprador. Se revoca la sentencia apelada en el sentido de dejar sin efecto el pronunciamiento estimatorio de la pretensión de condena principal (relativa a la entrega de la nave y el otorgamiento de escritura pública), y se condena al vendedor a abonar al comprador la suma de 6.000 euros, más intereses legales, en lugar de la suma de 210.354,24 euros que se le condenaba a pagar en la sentencia de instancia. Sus argumentos principales fueron:

- a) Que el único incumplimiento fue el del comprador, que se negó a pagar el precio pese a que el vendedor sí se había mostrado dispuesto a cumplir su obligación de entregar la cosa libre de cargas en tanto que acudió a la notaría debidamente acompañado por representantes del banco con el fin de cancelar la hipoteca pendiente en unidad de acto.
- b) Que, no obstante lo anterior, dado que los requerimientos efectuados al comprador no podían considerarse válidos a los efectos del artículo 1504 CC, no procede declarar eficaz la decisión de resolución unilateral tomada por el vendedor, siendo lo procedente mantener el pronunciamiento desestimatorio de la demanda principal, por lo que el contrato permanecía en vigor y debía cada parte cumplir su obligación.
- c) Que, en consecuencia, al devenir imposible la entrega de la nave por haber sido enajenada a un tercero de buena fe, la condena debía consistir en la devolución de la cantidad inicialmente entregada, más los intereses legales, y no más, a fin de evitar el enriquecimiento injusto del comprador.

### 4. Los motivos de casación alegados

El único motivo de casación que formula el vendedor es por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso: infracción del art. 1504 CC por aplicación incorrecta, inaplicación del art. 3.1 CC, inaplicación del art. 25.2 y Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Comunicaciones, inaplicación del art. 54 y la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, en relación con las SSTS de 12 de junio de 1989, 27 de abril de 1988, 7 de octubre de 1991, SSTS de 1 de febrero de 1985 y 27 de abril de 1988, e inaplicación del art. 7 CC y de la doctrina jurisprudencial, consolidada, de los actos propios. Se alega que aunque el art. 1504 CC sólo se refiera al requerimiento judicial o notarial, dadas las circunstancias objetivas que concurren en el caso, debe prescindirse de la visión aislada del mencionado precepto e interpretar

el conjunto del ordenamiento jurídico, entre cuyas normas se encuentran la Ley General de Comunicaciones y el art. 3.1 CC, que obliga a interpretar las normas conforme a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas. El espíritu y finalidad de la norma es que la noticia o voluntad resolutoria lleguen efectivamente al destinatario y el burofax es idóneo para acreditar fehacientemente tales cuestiones.

También interpone recurso de casación el comprador. Alega: a) infracción del art. 1504 CC en relación con el art. 1124 CC y la doctrina jurisprudencial que interpreta dichos preceptos, con base en que el que incumplió fue el vendedor; b) infracción del art. 1091 CC y la doctrina jurisprudencia que interpreta dicho precepto, por cuanto el vendedor se obligó a entregar la finca libre de cargas y gravámenes; c) infracción del art. 1255 CC, en relación con los arts. 1256 y 1258 CC y la doctrina jurisprudencial que interpreta dichos preceptos, pues en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad las partes suscribieron un contrato privado en el que establecieron los pactos que tuvieron por convenientes, entre ellos, el de entrega de la finca libre de cargas y gravámenes; d) infracción del art. 1101 CC, en relación con el art. 1091 CC, y la jurisprudencia que lo interpreta, relativa al cumplimiento por equivalente.

## 5. Doctrina del Tribunal Supremo

### 5.1. Resolución por impago del precio en la compraventa de inmuebles

La STS de 4 de julio de 2011 fija la doctrina del Tribunal Supremo respecto del requerimiento que exige el art. 1504 CC para la resolución por impago del precio en la compraventa de inmuebles.

Conforme a este precepto: “En la venta de 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”.

El art. 1504 CC tiene como finalidad primordial enervar el automatismo del pacto comisorio o de *lex commissoria*; esto es, el pacto en virtud del cual la falta de pago del precio producirá de manera automática la resolución del contrato de compraventa; lo que se consigue mediante la exigencia de requerimiento formal resolutorio. En consecuencia, el art. 1504 CC se aplica, sin ningún género de dudas, a las compraventas con pacto comisorio.

Sin embargo, la jurisprudencia ha considerado que no es ese su único ámbito de aplicación. Se refiere a la “venta de bienes inmuebles” y menciona

aquellas en que se haya estipulado “que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato”. Pero no lo hace para concretar el ámbito de aplicación del precepto. La expresión “aun cuando”, relativa a las compraventas con pacto comisorio, pone de relieve que éstas están *también* incluidas y, por tanto, no excluye a las demás. Todo lo contrario, las incluye. Es por ello que el art. 1504 CC se aplica a las compraventas con pacto comisorio, pero también a las que no lo incluyen, tanto si se ha pactado de manera expresa la resolución no automática por impago del precio como si nada se ha estipulado al respecto (cfr. SSTs de 26 de septiembre de 2000, 5 de diciembre de 2003, 18 de octubre 2004, 3 de diciembre de 2004, 21 de diciembre de 2004, 4 de julio de 2005, 6 de junio de 2006, 3 de abril de 2007, 17 de julio de 2007, 23 de julio de 2007, 26 de noviembre de 2007).

En el supuesto de la STS de 4 de julio de 2011 no consta que hubiera pacto comisorio. El caso es que ante el impago del precio por el comprador, el vendedor le requirió en primer lugar remitiendo por vía notarial una carta certificada con acuse de recibo, que el comprador no pasó a recoger. A continuación le remitió un burofax, y al no obtener respuesta, interpuso demanda de resolución del contrato. El comprador reconviene y solicita el cumplimiento, *in natura* o por equivalente, alegando que fue el vendedor el que no cumplió, pues debió cancelar la hipoteca que gravaba el inmueble y no lo hizo. En primera instancia se estima la reconvenición, con base en haber incumplido el vendedor y ser ineficaces los requerimientos, y al no ser posible el cumplimiento *in natura*, se condena al vendedor a abonar al comprador el valor equivalente del inmueble. En segunda instancia, se estima parcialmente el recurso del vendedor. Considera la Audiencia que incumplió el comprador, no el vendedor, y que los requerimientos fueron ineficaces, pero al ser imposible la entrega de la nave, por haber sido vendida a un tercero de buena fe, la condena ha de ser a restituir la cantidad inicialmente entregada por el comprador, más los intereses legales, a fin de evitar un enriquecimiento injusto. La Audiencia entiende que no procede la resolución, por no haberse cumplido el requisito del requerimiento resolutorio *ex* art. 1504 CC, pero ante la imposibilidad de la prestación de entrega, procede, para evitar un enriquecimiento injusto, la restitución de lo recibido por el vendedor. Tanto en primera como en segunda instancia, se desestima la pretensión de resolución del contrato por incumplimiento, con base en ser ineficaces los requerimientos realizados por el vendedor. La diferencia está en que en primera instancia se consideró incumplidor a éste, mientras en segunda se tiene al comprador por incumplidor, y ante la imposibilidad del cumplimiento se condena al vendedor a restituir lo recibido, al tiempo que se desestima la pretensión del cumplimiento del comprador.

Recurren la sentencia de segunda instancia tanto el vendedor como el comprador: el primero con base en la eficacia de los requerimientos; el segundo manteniendo que fue el vendedor quien incumplió.

El Tribunal Supremo estima el recurso del vendedor, pero no con base en los argumentos que éste esgrime. El vendedor argumenta que intentó la notificación por vía notarial en el domicilio del comprador que figuraba en el contrato y que fue negativo por causa imputable a éste, habiendo admitido la jurisprudencia la validez del requerimiento por carta certificada aunque el destinatario estuviera ausente del domicilio si éste es el que figuraba en el contrato y el comprador no comunicó al vendedor un cambio de residencia. También alega que remitió el burofax al constarle que el comprador estaba provisionalmente en Burriana, por ser un medio de notificación más rápido que la carta notarial, que dicha modalidad de comunicación no comporta ningún perjuicio al comprador y proporciona al remitente un justificante legal del envío, de la recepción y de la exacta reproducción de su contenido impreso o manuscrito. Entiende el vendedor que debe prescindirse de la visión aislada del art. 1504 CC e interpretar el conjunto de nuestro ordenamiento jurídico, entre cuyas normas se encuentra la Ley General de Comunicaciones y el art. 3.1 CC, que obliga a interpretar las normas conforme a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas. En este sentido, el burofax es idóneo para acreditar fehacientemente que la voluntad resolutoria ha llegado efectivamente al destinatario. Finalmente, alega el vendedor que, en todo caso, el comprador pudo conocer y no ignorar la voluntad resolutoria de aquél. La notificación por medio de burofax con acuse de recibo y copia certificada del texto fue recibida por el destinatario y aceptada por el comprador.

El Tribunal Supremo considera, como la sentencia recurrida y la de primera instancia, que no es eficaz el requerimiento resolutorio mediante burofax. Mas dando por probado que incumplió el comprador, entiende que la demanda de resolución tiene la eficacia del requerimiento judicial y, consecuentemente, estima la demanda y desestima la reconvencción, declarando resuelto el contrato de compraventa, y declara asimismo no haber lugar al recurso de casación del comprador.

### *5.2. El requisito del requerimiento resolutorio del art. 1504 CC*

El art. 1504 CC impide el juego del pacto comisorio o de resolución de pleno derecho por impago del precio, mediante exigir en cualquier caso que el vendedor requiera al comprador judicial o notarialmente. El requerimiento se convierte en requisito formal constitutivo para que pueda haber resolución por tal incumplimiento y el precepto tiene carácter imperativo, de manera que es nulo el pacto por el que se excluye la necesidad del requerimiento o la renuncia del comprador a que se le haga. No basta el incumplimiento del comprador y la voluntad resolutoria del vendedor, que son suficientes conforme al artículo 1124 CC; hace falta, además, el requerimiento resolutorio (cfr. SSTS de 6 de junio de 2000, 26 de junio de 2000, 29 de diciembre de 2000, 24 de enero de 2001, 6 de abril de 2001, 13 de febrero de 2003, 5 de diciembre de

2003, 3 de diciembre de 2004, 21 de diciembre de 2004, 2 de febrero de 2005, 8 de mayo de 2008, 11 de julio de 2008, 8 de noviembre de 2012, entre otras muchas).

Este requisito formal sirve para evitar reacciones irreflexivas del vendedor frente a la falta de pago del precio por el comprador, para hacer prueba de la voluntad resolutoria del vendedor, y para impedir el cumplimiento tardío del comprador (cfr. Jordano Fraga)

### *5.3. Ineficacia del requerimiento resolutorio mediante remisión por vía notarial de carta certificada que no llega a su destinatario*

Aunque la STS de 25 de junio de 1977 negó que pudiera sustituirse el acta notarial a que se refiere el art. 1504 CC por el envío notarial por correo certificado con acuse de recibo –en el caso de esta sentencia se había pactado expresamente la exigencia de requerimiento notarial, además de que el acuse de recibo venía firmado sin fecha y con un solo apellido no coincidente con el del destinatario–, la jurisprudencia, desde la reforma del Reglamento Notarial por Real Decreto 1209/1984, de 8 de junio, ha aceptado esta forma de notificación de la voluntad resolutoria del vendedor en la compraventa de inmuebles, sobre la base de que el art. 202 del mencionado reglamento ya no distingue entre notificaciones con carácter requisitorio y sin él, y permite la misma forma de envío por carta en ambos casos (cfr. SSTS de 1 de febrero de 1985, 27 de mayo de 1985, 27 de abril de 1988, 21 de mayo de 1991, 17 de diciembre de 1992, 24 de febrero de 1993, 17 de julio de 1995, 21 de diciembre de 2004)

Como se ha señalado, el vendedor alega en casación que la jurisprudencia ha declarado la validez del requerimiento por carta certificada aunque el destinatario estuviera ausente del domicilio si éste es el que figuraba en el contrato y el comprador no comunicó al vendedor un cambio de residencia.

Si embargo, las SSTS de 15 de noviembre de 1999 y 28 de septiembre de 2001 declaran que el requerimiento resolutorio es una declaración de voluntad recepticia, de manera que no produce efectos el requerimiento que no llega a ser conocido por el comprador.

La STS 15 noviembre 1999 casa la sentencia recurrida, entre otros motivos, por infracción del art. 1504 CC, pues el requerimiento que el vendedor le remitió por conducto notarial mediante carta certificada con acuse de recibo no llegó a conocimiento del comprador. El Tribunal Supremo declara: “Para que pueda tener lugar la resolución de un contrato de compraventa de bienes inmuebles al amparo del artículo 1504 del Código Civil es requisito indispensable que el requerimiento resolutorio que dicho precepto prescribe, en cuanto declaración recepticia que es, llegue a conocimiento del comprador, debiendo tenerse por no hecho si tal conocimiento no llega a producirse, por causa que no sea imputable al propio comprador. En los presentes autos consta acredita-

do que la carta certificada con acuse de recibo que, por conducto notarial, el vendedor señor O. S. remitió al comprador señor R. X., fue entregada, por el servicio de correos, a una persona no identificada que firmó el «recibí» escribiendo «M. T.» (según consta en la correspondiente diligencia del acta notarial a la que ya nos hemos referido en el apartado 3º del fundamento jurídico primero de esta resolución), pero no se ha probado que el referido señor T., cuya relación con el comprador señor R. X. se desconoce, entregara a éste dicha carta, ni que, por tanto, el aludido comprador tuviera conocimiento de la existencia de la misma, por lo que no puede considerarse bien hecho el requerimiento resolutorio que exige el artículo 1504 del Código Civil, ni el mismo, por tanto, puede desplegar la eficacia que tal precepto le atribuye, si hubiera sido correctamente hecho.”

En el caso de la STS 28 septiembre 2001 hubo un requerimiento realizado personalmente por el Notario y otro llevado a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo, de acuerdo con el art. 202 RN. Sin embargo, ninguno llegó a conocimiento del comprador: “Por todo ello, no puede considerarse cumplido el requisito del art. 1504 del Código Civil exigente del previo requerimiento, judicial o notarial, al ejercicio de la acción resolutoria establecida en dicho precepto”. Y por esta razón el Tribunal Supremo casa la sentencia recurrida.

#### *5.4. Ineficacia del requerimiento resolutorio mediante burofax*

Aunque el art. 1504 CC sólo se refiere al requerimiento judicial o por acta notarial, la STS de 17 de julio de 2009 admitió la posibilidad de llevarlo a cabo mediante otros medios fehacientes. En ella se declaró que “esta Sala, como ha hecho otras veces (por ejemplo, aceptando el aval bancario como consignación en el retracto) en aplicación al caso de la realidad social que impone el art. 3.1 del Código Civil para la interpretación de las leyes (que desarrolla la STS 26 febrero 2004), que el requerimiento puede ser por medios distintos fehacientes, como es el telegrama o el burofax, lo que no es más que una interpretación extensiva de aquel precepto”. Y más adelante se reitera que “es eficaz el requerimiento hecho en forma fehaciente aunque no sea judicial o notarial”. En el caso, el requerimiento se hizo mediante telegrama.

Ya antes de la STS de 17 de julio de 2009 alguna sentencia, como la SAP de Guadalajara (Sección 1.ª) de 13 de febrero de 2007, equiparó el requerimiento resolutorio mediante burofax al notarial o judicial, por entender que los términos del art. 1504 CC “no han de llevarse al extremo de negar en toda circunstancia y supuesto eficacia a una voluntad resolutoria manifestada de forma inequívoca, tras un contumaz incumplimiento y cuando no se cuestiona la recepción por el destinatario y ello en función de la propia naturaleza de la misma al ser en esencia una notificación al deudor obstativa al pago y declarativa de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato, mas no un

requerimiento o intimación para el pago del precio, es decir, un acto cuyo fin esencial y último es el ejercicio de derecho de resolución contractual, constituido por una declaración unilateral a la que el pacto o la Ley (artículos 1255 y 1124 CC) anuda el efecto jurídico de la resolución con sus efectos consiguientes, de la que sólo podrá escapar si paga o cumple antes de recibir esa comunicación, no después, que, por ello, tiene lógicamente naturaleza recepticia, o sea, necesidad de ser conocida por el comprador (sentencia de 23 de mayo de 1981) para saber a qué atenerse, siendo pues esencial además, y por lo que se refiere al contenido, que contenga no una intimación al pago sino una comunicación de la voluntad de resolver, que llegue efectivamente al deudor, de ahí la exigencia de la vía judicial o notarial en cuanto permiten la constancia y garantía de esa recepción. No puede sin embargo negarse que esa finalidad en el actual desarrollo de los medios de comunicación puede obtenerse a través de vías como la utilizada por el demandado en cuanto permite tener la certeza de su recepción y contenido, cumpliendo en definitiva la finalidad perseguida por la norma al exigir en la venta de inmuebles este requerimiento como requisito adicional para proceder a la resolución. Es conocida por esta Sala la doctrina emanada de un importante número de Audiencias Provinciales que excluyen la aptitud al efecto de otros medios que no sean el notarial o judicial pero es cierto también que hacen hincapié en su ineficacia cuando no se tiene certeza de su recepción”. A continuación cita varias sentencias que hacen aplicación, a distintos supuestos, del criterio interpretativo de las normas conforme a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas (art. 3.1 CC) y termina por considerar que lo esencial es la garantía de la recepción de la voluntad manifestada, “lo que se cumple con el burofax enviado por la demandada cuya recepción es reconocida por la actora, derivándose por tanto los efectos que al mismo vincula la Ley en cuanto a no ser posible conceder un nuevo plazo para pagar, siempre que cuestionada la resolución, como es el caso, se integren los demás requisitos, que concurren en el supuesto enjuiciado”.

De otro lado, siguiendo la estela de la STS de 17 de julio de 2009, algunas sentencias de Audiencia aceptaron la validez de requerimientos realizados por medios fehacientes no judiciales ni notariales.

Es el caso de la SAP de Alicante (Sección 9.<sup>a</sup>) de 3 de febrero de 2010, que estima el recurso de apelación y atribuye validez a dos requerimientos resolutorios por burofax remitidos a la Notaría del comprador, que no fueron entregados, por encontrarse cerrada, pero de los que se remitió aviso postal, sin que el burofax fuera luego reclamado, “mostrando con ello su voluntad obstativa a recepcionar el mismo”.

Del mismo modo, la SAP de Valencia (Sección 6.<sup>a</sup>) de 16 de noviembre de 2010 se plantea la eficacia de un requerimiento resolutorio por burofax y afirma que aunque el art. 1504 exige una comunicación de la voluntad de resolver por vía judicial o notarial, “no puede sin embargo negarse que esa finalidad en

el actual desarrollo de los medios de comunicación puede obtenerse a través de vías como la utilizada por el demandado en cuanto permite tener la certeza de su recepción y contenido, cumpliendo en definitiva la finalidad perseguida por la norma al exigir en la venta de inmuebles este requerimiento como requisito adicional para proceder a la resolución. Es conocida por esta Sala la doctrina emanada de un importante número de Audiencias Provinciales que excluyen la aptitud al efecto de otros medios que no sean el notarial o judicial pero es cierto también que hacen hincapié en su ineficacia cuando no se tiene certeza de su recepción”. A continuación, reproduce la SAP de Guadalajara (Sección 1.<sup>a</sup>) de 13 de febrero de 2007 en cuanto hace referencia a la realidad social del tiempo en que las normas han de ser aplicadas (art. 3.1 CC) como criterio interpretativo, cita la STS de 17 de julio de 2009, y acaba declarando la eficacia del requerimiento resolutorio mediante burofax. No obstante, puesto que demandó el comprador y la vendedora no reconvino solicitando la resolución del contrato, ésta no se declara.

Sin embargo, la sentencia del Pleno objeto de este comentario (STS de 4 de julio de 2011) se aparta del criterio de las que se acaban de citar y declara que “razones ligadas con la especial protección que otorga el Código Civil a las transmisiones de bienes inmuebles, que se traducen, por ejemplo, en la subsistencia de especiales solemnidades (artículos 1280.1º CC y 633 CC), unidas a la conveniencia de entender el precepto en sus estrictos términos, en tanto que no cabe interpretar extensivamente un presupuesto que, de darse, va a impedir que el comprador haga uso de la facultad de pagar después de expirado el plazo, la cual se le reconoce expresamente en la citada norma y constituye la razón fundamental de su especialidad, aconsejan a esta Sala, reunida en Pleno, mantener el criterio tradicional y fijar doctrina jurisprudencial en el sentido de que no procede reconocer válidos efectos resolutorios en el ámbito del artículo 1504 CC al requerimiento efectuado mediante burofax, por continuar siendo imprescindible en la actualidad –el legislador ha tenido oportunidad de mitigar el rigor del precepto y no lo ha hecho– que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial”.

En este mismo sentido, la STS de 2 de octubre de 2012 alude a la STS de 4 de julio de 2011 para desestimar el recurso de casación que alega haberse realizado requerimiento mediante burofax a efectos de dar por resuelto el contrato de compraventa de un inmueble. Se declara que la compradora puso a disposición de la vendedora la parte del precio pendiente de pago antes de mediar ningún requerimiento judicial o notarial de resolución. También niegan eficacia al requerimiento resolutorio mediante burofax las SSTS de 12 de noviembre de 2012 y 7 de febrero de 2014, a las que más adelante se hace referencia, en cuanto consideran que hubo requerimiento judicial mediante demanda.

De las declaraciones de la STS de 4 de julio de 2011 resultan tres argumentos para mantener el criterio tradicional y negar eficacia resolutoria al requerimiento por burofax:

- a) La especial protección que el Código otorga a las transmisiones de bienes inmuebles (cfr. arts. 633 y 1280 CC).
- b) El legislador ha tenido ocasión de mitigar el rigor del art. 1504 CC y no lo ha hecho.
- c) La singular garantía que otorga la supervisión judicial o de un fedatario notarial.

Frente a estos argumentos cabe señalar lo siguiente:

a) Ciertamente, el Código Civil da un trato formalmente diferente a la transmisión de bienes inmuebles respecto de los muebles. Para la donación de inmuebles exige escritura pública (art. 633 CC), mientras que la de muebles puede hacerse verbalmente o por escrito (art. 632 CC); y los contratantes pueden compeleerse recíprocamente a otorgar documento público cuando se trate de actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles (cfr. arts. 1279 y 1280.1º CC). Del mismo modo, se admite la resolución de pleno derecho en la compraventa de bienes muebles para el caso de que el comprador no se presente en plazo a recibirla o, presentándose, no ofrezca al mismo tiempo el precio (art. 1505 CC), pero no se admite por impago del precio aplazado para los bienes inmuebles (art. 1504 CC).

Sin embargo, la equiparación del requerimiento mediante burofax al realizado judicial o notarialmente no vendría a quebrar el distinto trato normativo entre la resolución por incumplimiento del pago del precio aplazado según se trate de bienes muebles o inmuebles. No dejaría de haber diferencia entre la resolución por impago del precio aplazado en la compraventa de bienes muebles e inmuebles. La relativa a los bienes muebles seguiría sin exigir requerimiento formal, a diferencia de la de inmuebles. sólo que tal requerimiento no sólo sería judicial o notarial, sino también el realizado mediante otro medio fehaciente y que sirviera para garantizar la recepción del documento en que se manifiesta la voluntad de resolver.

b) Es asimismo cierto que el legislador ha tenido múltiples oportunidades de modificar el art. 1504 CC, a efectos de admitir medios de comunicación fehaciente de la voluntad resolutoria distintos del judicial o notarial. Pero no está claro hasta qué punto esa inercia del legislador puede justificar que se limite la interpretación extensiva del precepto. Por el contrario, el criterio de la interpretación conforme a la realidad social del tiempo en que la norma ha de ser aplicada tiene por objeto vencer esa desidia del legislador.

c) Lo realmente trascendente, a efectos de evitar el juego del pacto comisorio, es que la comunicación de la voluntad resolutoria sea fehaciente y conste su recepción por el comprador. A la promulgación del Código Civil ello sólo era posible en vía judicial o notarial. Hoy también existen otros medios de comunicación que cumplen, legalmente, esos requisitos. Desde esta perspectiva, no hay una “singular garantía” por la “supervisión judicial o de un fedatario notarial”. Multitud de preceptos de nuestro ordenamiento sólo exigen, como garantía *inter partes* o frente a terceros, que la manifestación de voluntad sea fehaciente, sin que tal fehaciencia haya de pasar por la vía judicial o notarial. Por ejemplo, en el art. 14 LAU para que el adquirente de una finca urbana notifique al arrendatario su propósito de que termine el arriendo conforme al art. 1571 CC; en el art. 25 LAU para notificar al arrendatario la voluntad de enajenar la finca arrendada, a efectos de los derechos de tanteo y retracto; en el art. 27 LAU para la cancelación de las cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento; en el art. 32 LAU para la notificación de la cesión o subarriendo en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda; en las Disposiciones Transitorias Segundas y Tercera LAU para la actualización de la renta a instancia del arrendador y la oposición a tal actualización por el arrendatario; en el art. 12 LAR para que el arrendador recupere las fincas al término del plazo contractual; en el art. 22 LAR para el ejercicio por el arrendatario de los derechos de tanteo y retracto; en el art. 23 LAR para la notificación al arrendador de la cesión o el subarriendo; en el art. 9 LVPBM para el desistimiento del consumidor en la compraventa a plazos de bienes muebles; en el art. 8 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico, para la resolución del contrato por incumplimiento de los deberes de información; en los arts. 12, 15 y 32 de la misma Ley 4/2012 para el ejercicio de los derechos de desistimiento, anulación y resolución del contrato, respectivamente; en el art. 7 LPH para que el propietario u ocupante del piso o local cese en la actividad prohibida; en el art. 45 TRLPI para la resolución del contrato de cesión de los derechos de propiedad intelectual; en el art. 67 TRLPI para que el autor opte por adquirir los ejemplares de su obra que el editor decida vender como saldo; en el art. 110 bis TRLPI para la resolución del contrato de cesión de derechos al productor de fonogramas por el artista o intérprete ejecutante... Admitir el requerimiento resolutorio mediante telegrama o burofax con acuse de recibo en nada perjudicaría al comprador de un inmueble.

### 5.5. Eficacia de la demanda como requerimiento resolutorio

La STS de 4 de julio de 2011 introduce una novedad jurisprudencial: la consideración de que la demanda en que se insta la resolución del contrato venga a cumplir el requisito del requerimiento judicial a que se refiere el art. 1504 CC. Hasta esta sentencia, la jurisprudencia había considerado que el requerimiento judicial había de ser diferente y previo a la demanda; por

tanto, mediante acto de conciliación. Las siguientes sentencias integran dicha jurisprudencia.

1. La STS de 1 de mayo de 1946 declaró que producido el incumplimiento del comprador, el art. 1504 CC exige que “el vendedor haya manifestado al comprador su propósito decidido de resolver el contrato, manifestación que habrá de realizarse mediante un requerimiento judicial o notarial, es decir, auténticamente acreditado y previo a la interposición de la demanda que se haya de promover para que la resolución se declare”. Mas estas afirmaciones no son incidentales sino la *ratio decidendi* del pleito. En el caso, los vendedores demandaron de resolución. La demanda fue estimada en primera instancia y se desestimó el recurso de apelación. Sin embargo, el Tribunal Supremo casa la sentencia recurrida y lo hace precisamente por no haber habido requerimiento ni judicial ni notarial previo a la demanda, estimando el motivo de casación fundado en la infracción del art. 1504 CC. De donde resulta que no sirve la demanda como requerimiento resolutorio.

2. También mantuvo que el requerimiento resolutorio había de ser distinto y previo a la demanda la STS de 30 de diciembre de 1955. El contrato de compraventa de una casa incluía un aplazamiento del pago del precio con pacto de pagar intereses. El comprador también se comprometía al pago de contribuciones e impuestos. El comprador dejó de pagar los intereses de un semestre y la contribución sobre la finca vendida durante todo un año y el primer semestre del siguiente. El 8 de junio de 1949 el comprador requirió al vendedor para que se hiciese cargo de las cantidades que importaban el semestre de intereses en descubierto y los recibos de contribución dejados de pagar, habiendo puesto en manos del Notario dichas sumas para su entrega en el acto del requerimiento al vendedor, quien no las aceptó. Sin otro trámite anterior alguno, el vendedor, mediante escrito de 10 de junio de 1949, dos días después del requerimiento notarial antes aludido, formuló la demanda origen del pleito, en que se solicitaba como pedimento principal la resolución del contrato de compraventa. La diferencia entre el caso de la STS 1 mayo 1946 y este es que en este hubo ofrecimiento de pago anterior a la demanda, y es por ello que, como declara la STS 30 diciembre 1955, “el vendedor no podía rechazar la oferta que se hacía que en realidad enervaba antes de nacer la acción que después se ejerció mediante la demanda”. Pero el caso es que el Tribunal Supremo también declara que el requerimiento resolutorio “atendido su fin, que es de obstar formalmente al pago hecho ya fuera del término convenido, ya que constituye antecedente de la disolución del vínculo contractual y tiene el valor de una intimación referida no al pago del precio sino a que se allane el comprador a resolver la obligación y a no poner obstáculo a este modo de extinguirla, y el dicho requerimiento se halla revestido de una formalidad tan rigurosa que en el litigio planteado después del previamente efectuado se le prohíbe expresamente al Juez el ejercicio de la facultad excepcional de otor-

gar nuevo plazo al deudor para satisfacer su obligación incumplida que le confiere el párrafo penúltimo del artículo 1124 del aludido Código Civil en casos análogos de resolución del vínculo contractual”.

3. Claramente excluyó la demanda como requerimiento judicial resolutorio la STS de 28 de febrero de 1980. Los vendedores demandaron la resolución del contrato de compraventa de un inmueble por haber incumplido el comprador su obligación de pagar en su totalidad el precio. El Juez de Primera Instancia estimó la demanda. Sin embargo, la Audiencia la desestimó por no haber requerido los vendedores de resolución al comprador. En casación se alega por los demandantes-recurrentes que la sentencia impugnada exige un requerimiento judicial previo a la iniciación del proceso en que se demanda la resolución que el art. 1504 no exige. El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de casación: “El citado art. 1504 establece la necesidad de –en caso de venta de inmuebles en que por el comprador se incumpla la obligación de pago en la forma y plazos convenidos– requerir judicialmente o por acta notarial, como trámite necesario y preciso para que la resolución contractual se produzca, y este requisito no se cumple, como la parte recurrente pretende, por el hecho de presentar la demanda solicitando que el contrato ha quedado resuelto, porque la resolución se produce por el hecho de haberse realizado el requerimiento, lo que impide al comprador, a partir de entonces, a efectuar el pago del precio adeudado, y sólo en el caso de que la declaración resolutoria se impugne y no se acepte por éste es cuando ha de quedar sometida al examen y decisión, en el procedimiento que corresponda, de la autoridad judicial, y así lo entendieron los propios recurrentes al pedir en su demanda se declare que «el contrato ha quedado resuelto», es decir, no piden se resuelva en este proceso sino que se declare ya había sido resuelto con anterioridad por decisión de dos de los recurrentes, y de esta manera lo ha entendido la jurisprudencia de esta Sala al declarar, como en su STS 30 diciembre 1955, lo hace, que el requerimiento de obstar normalmente al pago, hecho ya fuera del término convenido, ha de ser diferente y previo a la demanda, ya que constituye antecedente en la disolución del vínculo contractual y tiene el valor de una intimación, referida no al pago del precio sino a que se allane el comprador a resolver la obligación y no ponga obstáculos a este modo de extinguirla”.

4. Abundó en la consideración de que el requerimiento ha de ser previo a la demanda la STS de 30 de abril de 1991. El vendedor demandó de resolución a la heredera del comprador de un inmueble trece años después de vencido el plazo para el pago del precio. En la instancia se desestimó la demanda por no haber requerido de resolución el vendedor. El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de casación: “Ante esta situación de incumplimiento dinerario, a cargo del adquirente, la actuación resolutoria del vendedor no se produce en forma automática, como pretende él, sino que es preciso que el comprador sea requerido judicialmente, o por medio de acta notarial al

efecto, pues entonces desaparece para el comprador la última oportunidad de dar una vía resolutoria al contrato, mediante el pago del precio adeudado, al prohibirse la concesión de un nuevo plazo dilatorio. De esta manera, el vendedor tiene expedita la trayectoria para instar la resolución contractual, con independencia de que sea total o parcial y tales requerimientos, han de ser necesariamente previos a la demanda, por reflejar su decisión expresa de optar por la resolución, con proyección recepticia para la otra parte, a dicho trámite, que no se constató que el recurrente hubiera cumplido –así lo apreció la sentencia impugnada–, y ha de atribuírsele naturaleza de antecedente y apoyatura necesaria y precisa, para poder obtener la ruptura del vínculo convencional y recuperar lo cedido, mediante compraventa concertada”.

5. En el caso de la STS de 26 de mayo de 1992 se interpuso demanda de resolución de una compraventa de inmueble que fue desestimada en la instancia. El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de casación y desestima el motivo fundado en la infracción, entre otros, del art. 1504 CC: “Requisito indispensable para que pueda prosperar la acción resolutoria de contrato de compraventa que se ejercita, por falta de pago del precio convenido, es, según establece de modo taxativo e indubitado, el art. 1504 del Código Civil que el comprador haya sido requerido, con carácter previo, judicialmente o por acta notarial, de modo que, cuando tal requerimiento no se ha practicado como ocurre en el caso presente, ni siquiera se ha intentado, no cabe invocar la aplicación del citado artículo con los efectos que se solicitan, al faltar uno de los elementos básicos del supuesto normativo, sin que sirva de excusa la alegada falta de conocimiento del domicilio actual de la entidad compradora, que por tratarse de una sociedad anónima, según figura en la escritura de compraventa, mientras, otra cosa no conste, tiene un domicilio legal, conforme a la inscripción registral apto para recibir notificaciones”.

6. La STS de 16 de mayo de 1993 declara no haber lugar al recurso de casación frente a la sentencia que desestimó la demanda sobre resolución de contrato de compraventa de un bien inmueble por impago de parte del precio aplazado “por no haberse acreditado el previo requerimiento, judicial o notarial que exige el repetido art. 1504”. No se declara que la demanda de resolución no sirva como requerimiento resolutorio, pero de la solución dada al caso se desprende que así es.

7. En un caso en que la demanda de resolución fue desestimada en la instancia, la STS de 22 de noviembre de 1994 sostiene que “la resolución de la acción ejercitada *ex* artículo 1504 exige el requisito específico del requerimiento que esta norma establece, sin que quepa, como se dice en la sentencia inicial, en razonamiento acogido por la de apelación, tenerlo por cumplido con la demanda iniciadora del proceso resolutorio, ya que, en tal caso no se cumple el carácter receptivo (*sic*) del requerimiento que exige el repetido artículo 1504

(el cual tiene lugar en cambio en el acto de conciliación, al tener el deudor cabal conocimiento de la decisión resolutoria al recibir con la citación judicial la copia de la correspondiente papeleta bajo la fe del actuario)”.

8. La STS de 18 de octubre de 1995 resolvió el pleito iniciado por los compradores y en el que la demandada reconvino en solicitud de resolución por impago del precio. El Tribunal Supremo recoge lo declarado por la Audiencia en el sentido de que “la pretensión resolutoria es de todo punto rechazable, si quiera sea por la obvia razón de que, conforme al artículo 1504 del CC y declaran numerosas sentencias del Tribunal Supremo... para que pueda declararse resuelto un contrato de compraventa de bienes inmuebles por impago del precio, es absolutamente preciso que se haya formulado el requerimiento por vía judicial o por acta notarial a que dicho precepto se refiere, el cual ha de ser previo y anterior a la fase en que se litiga, siendo así que dicho requerimiento brilla en este caso por su ausencia”.

9. La STS de 10 de junio de 1996 giró exclusivamente en torno a si la demanda de resolución puede ser requerimiento resolutorio, y el Tribunal Supremo declara que no: “En el presente recurso planteado contra sentencia desestimatoria de la demanda de resolución de compraventa de inmueble por impago de gran cantidad del precio, ha de tenerse en cuenta la reiterada doctrina jurisprudencial (SSTS de 26 de mayo de 1992, 17 de diciembre de 1992, 27 de enero de 1993, 14 de febrero de 1991, etc.) según la cual el artículo 1504 del Código Civil exige que el vendedor haya efectuado previamente requerimiento judicial o notarial en el que manifieste la voluntad de dar por resuelto el contrato; igualmente la jurisprudencia ha dicho repetidamente que no tiene el carácter de requerimiento previo el efectuado mediante la presentación de la demanda. En el caso de autos la propia demanda en su hecho séptimo dice que el requerimiento resolutorio. «Tiene lugar mediante esta demanda, resolviendo de modo definitivo el contrato de compraventa». Ante esta paladina declaración no cabe ahora tratar de dar otra interpretación ni a este hecho de la demanda ni al contenido del acto de conciliación en el que además se concedió nuevo plazo al comprador para efectuar el pago del precio, pues de ambos hechos se desprende el incumplimiento del requisito de aplicación del artículo 1504. Todo lo anterior lo corrobora el nuevo requerimiento resolutorio practicado durante el litigio con carácter notarial que no puede alterar la sentencia existente al presentarse la demanda. Los anteriores razonamientos llevan a la inexorable desestimación de los dos motivos planteados en los que se denuncia la infracción del artículo 1504”.

10. En el caso de la STS de 14 de junio de 1996 la vendedora, después de practicados los requerimientos notariales de resolución de los contratos de compraventa a los compradores, por repetidos impagos de las cambiales que aceptaron para satisfacer a sus vencimientos la parte de precio que quedó apla-

zada, no las recogió de sus tenedores ni, en su defecto, puso en disposición a los compradores para que hicieran frente a sus vencimientos las cantidades necesarias ni, en último extremo, adoptó ninguna medida de protección de aquéllos ante tal evento. Por el contrario, múltiples letras de vencimientos posteriores a la fecha de los susodichos requerimientos resolutorios les fueron presentadas en meses sucesivos, e incluso en años posteriores a aquella fecha. Mas ante el impago de nuevas cambiales, la vendedora demandó de resolución. La demanda fue estimada en la instancia pero el Tribunal Supremo casa la sentencia recurrida sobre la base de que al haber exigido el pago de las cambiales después de los requerimiento resolutorios la vendedora “optó por abandonar la vía de la resolución contractual e iniciar la del cumplimiento, postura que vuelve a abandonar al demandar a los compradores de resolución, pero al amparo de unos requerimientos notariales que habían quedado sin efecto por lo sucedido con posterioridad a ellos, según ha quedado expuesto. Así, pues, la demanda adolece de la falta de un requisito básico, cual es el requerimiento notarial previo, el cual no puede ser suplido por la demanda de resolución, según doctrina de esta Sala recogida en la STS 18 octubre 1995. Es necesario, pues, un nuevo requerimiento resolutorio que corresponda al impago de las cambiales presentadas al cobro con posterioridad al primero. Mientras no se efectúe, queda incólume la conducta de exigir el cumplimiento”.

11. Finalmente, la STS de 29 de diciembre de 1999 resolvió un pleito similar al anterior. La vendedora, ante el incumplimiento del comprador, le requirió de resolución, pero después le concedió nuevo plazo para que cumpliera el contrato. No obstante, a continuación le demandó de resolución. La demanda fue estimada en la instancia. El Tribunal Supremo, sin embargo, estima el recurso de casación interpuesto sobre la base de que al conceder nuevo plazo después de haber requerido de resolución, se desvirtuó el requerimiento resolutorio, perdiendo su eficacia, “por lo que aunque posteriormente cambie de criterio la vendedora doña Liboria, demandando de resolución al comprador, sin haber requerido de resolución nuevamente (el anterior ha quedado sin efecto), en la forma dispuesta en el art. 1504 del Código Civil, la demanda no puede prosperar por falta del requerimiento exigido en el meritado artículo (que en esencia es lo que llama novación el recurrente)”.

En estas sentencias el argumento básico para negar que la demanda pueda servir como requerimiento resolutorio es el de que éste ha de ser previo al litigio. En el pleito se discute si la resolución, anteriormente producida mediante requerimiento judicial o notarial, está bien hecha. Luego la resolución ha de haberse producido con anterioridad, mediante el requerimiento. Subyace la idea de que para resolver conforme al art. 1124 CC no hace falta requerimiento, por lo que si el deudor incumplidor no se aviene a la resolución, puede el acreedor demandarle para que se declare judicialmente. Por el contrario, el art. 1504 CC exige algo más, distinto y previo a la demanda, el requerimiento

judicial o notarial. A este argumento se añade por la STS de 22 de noviembre de 1994 que con la demanda no se cumple el carácter recepticio del requerimiento, que tiene lugar, en cambio, en el acto de conciliación, al tener el deudor cabal conocimiento de la decisión resolutoria al recibir con la citación judicial la copia de la correspondiente papeleta bajo la fe del actuario.

Pues bien, la STS de 4 de julio de 2011 se aparta de la doctrina anterior y estima el recurso de casación formulado por el vendedor “pues la Sala considera que, en tanto no se haya producido el pago del precio, debe reconocerse eficacia resolutoria a la demanda en que se ejercita la acción de resolución por incumplimiento, como forma de interpelación judicial literalmente contemplada en el artículo 1504 CC, por lo que procede fijar la jurisprudencia en este sentido, rectificando con ello el criterio de las sentencias anteriores en las que se ha desechado esta posibilidad”.

Con posterioridad a esta sentencia, otras del Tribunal Supremo han aceptado la demanda como requerimiento resolutorio.

Así, la STS de 2 de octubre de 2012, cita la STS de 4 de julio de 2011 para negar la resolución del contrato, pues no hubo requerimiento previo y cuando se formuló reconvencción por el demandado ya hacía más de cinco meses que el demandante había puesto a disposición de la vendedora las cantidades debidas en concepto de precio.

En el caso de la STS de 12 de noviembre de 2012 el comprador alegó en casación que el requerimiento efectuado a los efectos del art. 1504 CC no era apto, dado que se ejecutó mediante burofax que no le fue entregado. Se recoge la doctrina de la STS de 4 de julio de 2011, y se mantiene que “de lo expuesto se deduce que se ha de desestimar el motivo y, en este aspecto, el recurso, pues se ha instado la resolución a través de la demanda que da inicio al presente procedimiento, en cuyo suplico se insta la resolución del contrato. Es decir, pese a la falta de fehaciencia del burofax, como se deduce de nuestra propia doctrina, los requisitos del art. 1504 del CC para la pretensión resolutoria – quedan colmados con la presentación de la demanda, interpelación judicial por excelencia– que a la postre fue estimada en segunda instancia”.

Finalmente, la STS de 7 de febrero de 2014 se limita a reproducir la doctrina de la STS de 4 de julio de 2011 para desestimar el motivo de casación fundado en la infracción del art. 1504 CC: aunque el requerimiento por burofax no cumple el requisito de este precepto, sí lo hace la demanda reconvenccional en que se pide la resolución por impago del precio en la compraventa.

Ninguna de las anteriores sentencias explicita la razón por la que el Tribunal Supremo cambia su doctrina jurisprudencial sobre si la demanda de resolución vale como requerimiento a efectos del art. 1504 CC. Todo lo más, se afirma que ésta sirve como tal “en tanto no se haya producido el pago del precio”.

Como se ha señalado más arriba, el art. 1504 CC tiene como principal finalidad enervar el automatismo del pacto comisario. Aunque se haya pactado así, el contrato de compraventa de un inmueble no se resuelve por el incumplimiento del comprador del precio aplazado; sólo si y desde que el vendedor requiera judicial o notarialmente al comprador. Antes del requerimiento, el comprador, aun habiéndose retrasado en el pago de la parte del precio aplazado, puede ponerse al día y evitar la resolución. Por el contrario, si el vendedor requiere, puede, lícitamente, negarse a recibir el pago tardío, y ya no es posible la consignación. Desde esta perspectiva, la de que la comunicación fehaciente de la voluntad resolutoria –el requerimiento resolutorio del art. 1504 CC– tiene como principal finalidad la de determinar el momento a partir del cual el comprador ya no puede pagar las cantidades debidas y evitar la resolución, tanto da que sea por acta notarial, acto de conciliación o demanda de resolución. El requerimiento resolutorio del art. 1504 CC no es tanto un requisito de la resolución y, como tal, previo, como el acto por el que se determina cuándo ya no puede el comprador pagar lo que se debía a efectos de evitar o impedir la resolución.

Desde esta perspectiva –esto es, considerando que la demanda opere como requerimiento judicial resolutorio– se plantea entonces la cuestión de qué sucede si el comprador paga después de que la demanda se haya presentado pero antes de que se le haya notificado, pues la jurisprudencia es reiterada en el sentido de que el requerimiento es una comunicación recepticia de la voluntad resolutoria del vendedor. Las reseñadas sentencias que, desde la de 4 de julio de 2011, han tenido la demanda como requerimiento resolutorio, no se han pronunciado al respecto.

### 5.6. *Conclusión*

La STS de 4 de julio de 2011 resuelve, con dos requiebros, un caso en el que, según la sentencia recurrida, había impago del precio aplazado por el comprador de un inmueble, pero no se había declarado bien hecha la resolución por falta de requerimiento judicial o notarial.

El Tribunal estima la resolución del contrato sin apartarse de la consideración de la sentencia recurrida –y de la de primera instancia– de que no se ajusta al art. 1504 CC el requerimiento resolutorio mediante burofax. En este sentido, se desdice respecto de su sentencia de 17 de julio de 2009.

Sin embargo, para dar la razón al comprador recurrente en casación se desdice asimismo de su doctrina sobre la demanda de resolución como requerimiento a efectos del art. 1504 CC. Aunque lo había negado reiteradamente, ahora lo tiene como tal. La demanda de resolución, si el comprador no ha procedido previamente al pago de las cantidades adeudadas, sirve para dar por resuelto el contrato e impide su cumplimiento por el comprador. Es más,

conforme a la STS de 7 de febrero de 2014, incluso la demanda reconvenicional sirve como requerimiento resolutorio si el comprador, aunque haya exigido el cumplimiento, no ha procedido antes de ella al pago de las cantidades adeudadas.

En definitiva, el Tribunal Supremo se retracta respecto de una interpretación del art. 1504 CC más allá de su literalidad, la que admitió requerimientos fehaciente distintos del judicial y notarial (STS de 17 de julio de 2009), pero amplía, apartándose de su anterior doctrina, el concepto de requerimiento judicial: no sólo el acto de conciliación, también la demanda de resolución. De esta manera, le basta al vendedor con demandar antes de que el comprador pague tardíamente para que se estime su pretensión. Se puede prescindir del requerimiento notarial y de recurrir al acto de conciliación, lo que da un sentido al art. 1504 CC muy distinto del que hasta ahora resultaba de la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo.

## 6. Bibliografía utilizada

- Clemente Meoro, M. E., *La obligación de pago del precio en la compraventa de inmuebles. Especial consideración a la resolución por impago del precio y a la declaración de concurso del comprador*, Ed. Bosch, Barcelona, 2009.
- Jordano Fraga, F., *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria (Estudio jurisprudencial del artículo 1504 del Código Civil)*, Madrid, 1992.
- Pérez de Ontiveros Baquero, C., *Requerimiento y resolución en la compraventa inmobiliaria*, Elcano, 2001.
- «Cumplimiento de contrato. Resolución del contrato de compraventa de bienes inmuebles por falta de pago del precio. Eficacia de la resolución practicada extrajudicialmente. Forma del requerimiento resolutorio. Validez del realizado por otros medios fehacientes diferentes al judicial o notarial exigido en el Código Civil. Sentencia de 17 de julio de 2009 (RJ 2009, 6475)», *CCJC*, núm. 84, 2010, pgs. 1417-1428.
  - «Forma del requerimiento en la resolución de la compraventa de inmuebles con pago aplazado del precio. Sentencia de 4 de julio de 2011 (RJ 2011, 5964)», *CCJC*, núm. 89, 2012, pgs. 291-308.