

GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

EN anterior colaboración tratamos el tema del aplazamiento de pago en las transmisiones inmobiliarias con especial examen de los efectos del incumplimiento de pago del precio respecto de aquellas transmisiones inscritas en el Registro de la Propiedad. A modo de continuación de aquel, es objeto del presente artículo analizar la materia desde la perspectiva de los contratos de compraventa por lo que se aplaza el pago del precio, sin analizar los efectos registrales. En cualquier caso, el fondo del tema es el mismo, lo que ocurre es que en el artículo precedente nos centramos en diversos aspectos formales registrales que no van a ser objeto del presente estudio.

Como ya indicábamos anteriormente, es práctica habitual que en los contratos en los que haya medido precio o entrega en metálico las partes establezcan una determinada forma de pago, que puede variar desde el precio confesado, al contado, aplazado o una combinación de las anteriores. Normalmente, en las denominadas compraventas sobre plano (promotor-consumidor) se emplea la forma de pago de una parte del precio al contado coincidiendo con la firma del contrato, y aplazar otra parte del precio mediante el libramiento y aceptación de letras de cambio o pagarés. El resto del precio, suele satisfacerse mediante subrogación del crédito con garantía hipotecaria formalizado por el promotor a fin de financiar la promoción. No obstante, el aplazamiento de pago puede emplearse en cualquier operación de compraventa (no es necesario que sea una operación de compraventa sobre plano).

La regulación de esta materia se encuentra básicamente en el artículo 1.504 del Código Civil que establece que 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 un nuevo término.

Veamos a continuación los aspectos más importantes de la operativa de dicho precepto:

1º.- El artículo 1.504 del Código Civil fija las consecuencias resolutorias de la compraventa de bienes inmuebles por impago del precio (total o parcial), debiendo entenderse el término «resolver» como la anulación y, por tanto, extinción de la compraventa. «Inmueble» puede identificarse con toda clase de fincas (fincas, parcelas, solares, viviendas, locales, etc...).

2º.- Partiendo de la base de que el contrato de compraventa establece obligaciones recíprocas y exigibles



EL APLAZAMIENTO DE PAGO EN LAS COMPRAVENTAS DE INMUEBLE : ASPECTOS SUSTANTIVOS

«En cuanto al incumplimiento del comprador, es suficiente que se frustre el fin del contrato para la contraparte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento»

por ambas partes, el ejercicio de la resolución contractual establecida en el art. 1504 del Código Civil requiere que el vendedor haya cumplido fielmente con sus obligaciones contractuales. En definitiva, no puede exigir la resolución el sujeto que no ha cumplido.

3º.- En cuanto al incumplimiento del comprador, la actual doctrina jurisprudencial tiene declarado que la resolución no requiere una actitud rebelde al cumplimiento, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la contraparte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento, bastando con que al incumplidor pueda atribuirse una conducta voluntaria obstativa al incumplimiento en los términos en los que se pactó.

4º.- Desde el momento en que se produce el incumplimiento de pago del precio (total o parcial) hasta el momento en el que se practica el requerimiento señalado en el art. 1504 del Código Civil el comprador podrá pagar aun después expirado el término de pago pactado. Ahora bien, una vez practicado el requerimiento en la persona del incumplidor, el contrato se encontrará resuelto (con las salvedades que a continuación expondremos), siendo ineficaz cualquier pago posterior a la práctica del requerimiento.

5º.- El requerimiento resolutorio puede llevarse a cabo a través de demanda de conciliación (vía judicial); acta de envío o requerimiento notarial (vía notarial) o mediante burofax con acuse de recibo (forma privada), siendo interesante señalar que dicho requerimiento, que deberá estar redactado de forma clara y concisa en cuanto a la voluntad resolutoria a causa del incumplimiento, puede contener la concesión graciable de un último plazo para satisfacer el precio impagado y así evitar al incumplidor los efectos de la resolu-

ción. No obstante, esta opción es absolutamente voluntaria para el vendedor, quien si así lo desea, puede aprovechar el requerimiento para conceder una nueva oportunidad, dejando claro, eso sí, que transcurrido dicho nuevo plazo sin abonarse el precio, el contrato se resolverá de pleno derecho.

6º.- La resolución efectuada a través de requerimiento se realiza a reserva de que sean los Juzgados y Tribunales quienes examinen y sancionen su procedencia cuando es impugnada por el presunto incumplidor (negando el incumplimiento o rechazando la oportunidad de extinguir el contrato) determinando en definitiva si la resolución ha sido bien hecha o si ha de tenerse por indebidamente utilizada.

7º.- Caso de ejercicio de la acción judicial y para el supuesto de que la finca estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del comprador incumplidor, es conveniente que se solicite por el demandante como medidas cautelares la anotación preventiva de la demanda.

8º.- Finalmente, señalar que en este último supuesto (inscripción en el Registro de la Propiedad de la compraventa) será de aplicación la operativa que tratamos en nuestra colaboración publicada en ABC Inmobiliario el pasado 29 de septiembre de 2006 a la cual nos remitimos.