

inoperatividad de la *exceptio veritatis*, el papel de la veracidad como causa de justificación de la antijuricidad en la intromisión, puntualizando los requisitos necesarios de veracidad de la noticia, su relevancia pública y la ausencia de elementos superfluos en la divulgación de la noticia. Se concluye con el tratamiento de las excepciones del art. 8 de la Ley Orgánica de 1982, al referirse a los supuestos de exclusión de la antijuricidad de la intromisión ilegítima en el derecho a la intimidad.

Por último, se pone colofón final con el derecho a la intimidad en cuanto límite del derecho a la información, según el art. 20.4 de la Constitución española, enfrentándose con otras posiciones, ya que para esta ilustre autora la intimidad es un bien que por su marcado carácter individual y por estar referida a la integridad moral de las personas y al ámbito privado donde cada cual puede desarrollar su personalidad, debe ser respetado al máximo, sin que en otros casos impere ese interés general del que se habla sobre el interés particular, tal como también lo ha admitido la jurisprudencia más reciente.

La obra aporta una completísima bibliografía sobre el tema y tiene presente la actualización que llevó a cabo la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, de reforma del Código penal vigente. Felicitamos cordialmente a nuestra colega por este conseguido estudio con el que alcanzó el máximo grado del doctorado.

JOSÉ BONET CORREA

**ROVIRA JAÉN, Francisco Javier: «El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (Su razón histórica)», ed. Civitas, Madrid, 1996, págs. 352.**

1. La obra objeto de esta recensión es fruto del interés que en el autor siempre ha suscitado el pacto de *lex commissoria*; en concreto, la elección del tema obedece a la preocupación del autor por lo que denomina «deterioro creciente» del pacto resolutorio expreso, para el caso de impago del precio en el plazo pactado, en las compraventas de inmuebles. Considera que tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo como la Dirección General de los Registros al restar automatismo a la facultad resolutoria expresa han reducido su efectividad. Al autor le ha parecido necesario acudir al origen y a la evolución histórica de esta figura para comprender mejor el sentido de este pacto resolutorio y la necesidad de su existencia por la utilidad que proporciona. Pero como él mismo se ocupa de señalar, lo hace únicamente para analizar cómo, por qué surgió y cómo evolucionó, de tal forma que se pueda extraer su razón histórica y comprobar que muchas de las razones que dieron lugar a su aparición perduran hoy en día. Si bien son numerosas las monografías dedicadas a esta figura, la ahora comentada se destaca por el enfoque con el que se estudia.

2. La obra se divide en tres partes: la primera de ellas se ocupa del desarrollo histórico de la institución objeto de estudio; la segunda parte entra a

analizar cómo se encuentra configurado el pacto resolutorio en nuestro derecho vigente; y por último, acaba el autor haciendo una aplicación práctica de la doctrina y la concepción del pacto que ha expuesto a lo largo de la obra.

3. La gran extensión que ocupa la primera parte (prácticamente la mitad de la obra), dedicada al desarrollo histórico de la figura del pacto resolutorio para el caso de falta de pago en la compraventa inmobiliaria, está más que justificada por la transcendencia que va a tener en los resultados de la obra. No se trata de un mero apéndice histórico, como el mismo título de la obra indica, sino que resultarán de especial transcendencia las conclusiones que en ella se obtengan.

3.1. Con un excelente dominio y tratamiento de las fuentes clásicas (la bibliografía en esta materia es exhaustiva), se procede al análisis de la figura de la cláusula de *lex commissoria*, tal y como surgió en Derecho romano y se configuró en el derecho vulgar (con la notable influencia que el derecho griego va a tener en esta materia), así como su introducción en nuestro país a través del Código de Eurico, y el Fuero Juzgo, hasta llegar a las Partidas. Considera el autor que nuestra tradición se rompe con la elaboración del Código civil de 1889, debido a la fascinación que el *Code civil* francés provocó en nuestros legisladores. Esto le lleva a concluir que la justificación a la redacción de nuestros preceptos no hay que buscarla en nuestra tradición jurídica, sino en el derecho francés.

3.2. Siendo los preceptos del *Code* claros precedentes de nuestra regulación en esta materia, analiza Rovira Jaén los fundamentos de cada uno de ellos: del art. 1184 del *Code civil* como antecedente de nuestro art. 1124 CC y del artículo 1656 francés en relación con nuestro art. 1504 del mismo texto legal. Llega a la conclusión de que ambos preceptos responden a principios diferentes, por tanto, a diferencia de lo que sostiene la mayoría de nuestra doctrina y numerosas sentencias del Tribunal Supremo, el art. 1504 no es una especialidad del art. 1124, sino que responden a principios distintos y tienen por ello presupuestos distintos.

3.3. Los antecedentes de la facultad resolutoria implícita en los contratos sinalagmáticos (regulada en los arts. 1184 francés y 1124 de nuestro Código civil) hay que buscarlos, a juicio del autor, en el derecho romano. En concreto, en los contratos innominados del tipo *do ut des* y en la *condictio causa data causa non secuta* que permitía pedir la restitución de la cosa entregada cuando el que la había recibido no ejecutaba la prestación que le correspondía. Así mismo, los encontramos en el principio de derecho canónico *fragenti fidem, fides non est servanda*, por el que se extiende la regla reconocida para los contratos innominados, a todos los contratos consensuales. Por último, en la doctrina de Dumoulin seguida de la de Domat y Pothier.

3.4. En cuanto a los antecedentes de la resolución convencional, se encuentra la *lex commissoria* romana, cuyo fundamento se sitúa en la voluntad de las partes de que el impago en el día convenido provoque la resolución de pleno derecho, sin necesidad de acudir a los tribunales. En el derecho canónico se establece que el mero impago no debe ocasionar la resolución, por lo que será necesario poner en mora al comprador. Y, por último, el *Droit coutu-*

*mier* para el que no basta el *dies interpellat* para la constitución en mora, sino que es necesaria una *sommatio*.

3.5. Todo ello lleva a concluir que las diferencias entre la facultad resolutoria expresa e implícita indican que ambas instituciones son independientes. La principal característica de la facultad recogida en el art. 1504, el hecho de que se trata de una cláusula especial establecida a favor del vendedor, y sólo para el caso de falta de pago del precio en el plazo convenido.

4. La segunda parte del libro, como hemos indicado, se ocupa del derecho español vigente y está compuesta de dos capítulos. El primero de ellos está dedicado a la resolución de la venta inmobiliaria y el segundo a los efectos de la resolución.

4.1. Comienza Rovira Jaén el primero de los capítulos trasladando las conclusiones obtenidas del estudio histórico, de tal forma que distingue la facultad resolutoria implícita, regulada en el art. 1124 y la expresa, regulada en el art. 1504. Una de las primeras distinciones entre ambos preceptos, es considerar que el primero se refiere únicamente a la resolución judicial y el segundo a la resolución extrajudicial. Distinción que nosotros no compartimos porque desde los primeros momentos de la publicación del C.c., a pesar de que tenor literal de sus preceptos que se incline claramente por una resolución judicial, se admitió por la doctrina y la jurisprudencia, la posibilidad de un ejercicio extrajudicial de la resolución, dentro del ámbito del art. 1124 (siempre que el contratante incumplidor no se oponga). Además sostiene que mientras que el fundamento de la resolución del art. 1124 se encuentra en la teoría de la causa, la facultad resolutoria del 1504 tiene su origen en la voluntad de las partes.

4.2. Por esta razón, el autor se decanta por la posición que adoptan aquellos autores que sostienen que los arts. 1124 y 1504 tienen efectos y presupuestos distintos, por lo que no se complementan entre sí; posición totalmente contraria a la adoptada por la práctica unanimidad de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la doctrina que sostienen que ambos preceptos se complementan entre sí y tienen los mismos requisitos y presupuestos. Advierte Rovira Jaén, que dado el fundamento de la resolución expresa, resultan de especial importancia los términos en los que la cláusula queda redactada, para que produzca los efectos queridos por las partes, realizando un análisis de las distintas posibilidades.

4.3. Centrándose en el estudio de la facultad resolutoria expresa, aclara en primer lugar que no se trata de una condición resolutoria de la venta, sino de un poder atribuido al vendedor para resolver el contrato de venta en caso de impago del precio. Tal y como está configurado en nuestro ordenamiento, el poder resolutorio condicionado al impago del crédito es susceptible de inscripción especial con efectos reales frente a terceros (art. 11 LH). También es posible la posesión de rango registral, la hipoteca, su limitación en el tiempo y su renuncia como derecho inscrito y como asiento registral.

4.4. El autor dedica una especial atención a la cláusula resolutoria en el tráfico jurídico, puesto que tratándose de un valor que se integra en el activo patrimonial del vendedor, constituye un accesorio del crédito del precio apla-

zado, de lo que resulta la posibilidad de la cesión del crédito con condición resolutoria, (criterio que consideramos correcto, por contraposición a los autores que sostienen que sólo es posible la cesión del contrato, y no sólo del crédito). En cuanto a la transmisibilidad de la finca sujeta a condición resolutoria, señala que ésta es posible, si bien, la cláusula inscrita conforme al art. 11 LH, tiene eficacia frente al subadquirente posterior, aunque la deuda del pago del precio aplazado sólo vincula como deudor al primitivo comprador.

4.5. Por lo que respecta a la cancelación de la cláusula resolutoria, ésta puede tener lugar por diversos motivos, bien por extinción del crédito inscrito (por el pago efectuado por el comprador, o por la extinción del crédito por prescripción extintiva), bien por la caducidad del poder resolutorio inscrito (en el que analiza la denominada «rogación cancelatoria pesunta», a través de la certificación de cargas, y la «rogación cancelatoria directa» a través del negocio cancelatorio), o bien por la extinción del asiento registral.

4.6. Para el ejercicio del poder resolutorio, es necesario que el vendedor haya cumplido sus obligaciones y que el comprador haya incumplido el pago del precio en el tiempo convenido. Sostiene Rovira que este requisito del incumplimiento del comprador tiene unas características especiales según la teoría que se mantenga con relación a los arts. 1124 y 1504. Señala el autor que para los que sostienen que al art. 1504 le son aplicables los requisitos del art. 1124, es necesario que exista en el comprador una actitud deliberadamente rebelde al cumplimiento, requisito que se ha visto atemperado en la última jurisprudencia. Sin embargo, para los sostenedores de la teoría dualista, el art. 1504 es un artículo específico al que no resulta aplicable el requisito de la voluntad deliberadamente rebelde. Puesto que él sostiene que ambos preceptos responden a principios distintos, dependiendo el art. 1504 de la voluntad de las partes, como forma de autotutela que tiene su base en el incumplimiento objetivo, no se exige la constatación de una voluntad deliberadamente rebelde (no tiene en cuenta el autor aquella parte de la doctrina que en el marco del art. 1124 señala la posibilidad de que exista incumplimiento resolutorio sin entrar a valorar la conducta del incumplidor, con la constatación de la frustración del fin del contrato).

En cuanto al impago por el comprador, considera que es válido el pacto que lo extiende, no sólo al precio, sino también a los intereses, problema distinto plantea la cuestión de si es posible su extensión al pago de los impuestos, resuelto por el autor de forma negativa.

4.7. Distingue Rovira dos fases en el proceso resolutorio. Una primera fase de constitución en mora del comprador. Por lo que respecta al requerimiento exigido por el art. 1504, sostiene que se trata de un requerimiento de pago, que respondiendo a su razón histórica, tiene la finalidad de constituir en mora al comprador; sin embargo, a partir de Manresa ha sido interpretado tanto por la doctrina como por la jurisprudencia española como un requerimiento resolutorio (notificación del vendedor de que opta por la resolución, dirigida al comprador para que se allane a la misma). Conforme a la fórmula ideal de redacción de la cláusula que propone el autor, el requerimiento del art. 1504 es concebido como requerimiento dirigido por el vendedor al comprador para

que realice el pago dentro del plazo fijado en el contrato o en el plazo de dos días admitido por el art. 204 del Reglamento Notarial, notificándole de manera subsidiaria la decisión de resolver la venta. Este requerimiento tiene como efecto la constitución en mora al comprador, que puede oponerse si no se cumplen los presupuestos para la misma (ej: existe incumplimiento del vendedor o el comprador ha efectuado el pago).

4.8. Agotada la primera fase del proceso resolutorio mediante la constitución en mora del comprador, queda expedita la segunda fase mediante el ejercicio del poder resolutorio por el vendedor, bastando una simple declaración dando por deshecha la venta (resolución de pleno derecho), y retransmitiéndose la propiedad de la finca a su favor. La formulación correcta es el acta de notificación como señala el art. 59 del Reglamento Hipotecario.

Se muestra contrario el autor a la interpretación dada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la Dirección General al requerimiento entendido como intimación a la resolución, a que el comprador se allane a ella, lo que lleva a que si el comprador se opone, es necesario acudir a los tribunales y la resolución no podrá inscribirse. Según Rovira, esto es contrario a la voluntad manifestada por las partes al celebrar el contrato, pactando la resolución en caso de impago.

4.9. Con relación a los terceros adquirentes y titulares de derechos reales sobre la finca, consolidada la resolución de la venta, quedan automáticamente extinguidas las cargas posteriores. Para proceder a su cancelación es necesaria la consignación establecida en el art. 175.6 del RH, pero no es necesario el consentimiento de sus titulares, sino únicamente la presentación del documento que acredite la resolución y la consignación del importe a devolver. Mientras que la DGRN sostiene que el requisito de la consignación es un requisito previo, no sólo para cancelar los asientos de terceros, sino también para reinscribir la finca a favor del vendedor, señala el autor de este libro, que el requisito del 175.6 es un requisito legal para cancelar los asientos de los terceros y presupone que la resolución ya ha tenido lugar.

4.10. El segundo capítulo de esta segunda parte está dedicado a los efectos de la resolución. Producida la resolución, es necesario que se pacte expresamente la retransmisión real de la propiedad para que la readquisición de la propiedad por el vendedor y la inscripción de la finca a su favor sea automática, sin necesidad del consentimiento del comprador. Conforme al sistema registral, es necesaria la tradición del comprador para la retransmisión de la propiedad, si la resolución pactada tiene carácter obligacional.

5. La tercera parte del libro la destina el autor a «La aplicación práctica del pacto resolutorio en la venta». Las características, efectos y presupuestos del pacto resolutorio dependerán en gran medida de su redacción, de ahí la preocupación del autor por los términos que se empleen en la cláusula resolutoria. Partiendo de que el requerimiento exigido por el art. 1504, es un requerimiento de pago, propone que para una mayor eficacia del pacto resolutorio, se pacte su ejercicio unilateral por parte del vendedor en caso de impago del precio en el plazo estipulado, de tal forma que hecho el requerimiento de pago y constituido el deudor en mora, se produzca la resolución del contrato de pleno

derecho y la retransmisión automática de la propiedad de la cosa a favor del vendedor. La base de tal cláusula se sitúa en los arts. 11 de la LH, 1504 del C.c. y 59 del RH.

5.1. El autor sostiene que conforme a la teoría mantenida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por la doctrina, según la cual el requerimiento del art. 1504 va dirigido al comprador para que se allane a la resolución, el pacto resolutorio sería una cláusula que eliminaría el requerimiento de pago y produciría la resolución sin previa constitución en mora. Esta cláusula significaría que es necesario que el comprador preste su consentimiento a la resolución, una vez producido el incumplimiento. Rovira Jaén se opone totalmente a esta concepción, sosteniendo que el comprador no puede oponerse a la resolución, sino únicamente a si se cumplen o no los presupuestos para que la misma tenga lugar. Además, con este tipo de cláusula, la resolución no provoca la retransmisión automática del dominio al vendedor sino que es necesario que se otorgue escritura por la que el comprador retransmita la propiedad al vendedor.

5.2. El autor, dada su condición de notario, es consciente de la importancia que desempeñan en la determinación de este derecho las fórmulas empleadas. Por esta razón dedica esta última parte del libro a realizar un ensayo de cláusula resolutoria unilateral; de las fórmulas empleadas en su negociación (posposición de rango registral de la condición resolutoria, de la cesión del crédito con condición resolutoria y de la transmisión de la finca con condición resolutoria); del ejercicio del poder resolutorio; de la liquidación de la resolución y de la cancelación de la condición resolutoria. Se dedica un apartado especial al ejercicio unilateral del poder resolutorio conforme al ensayo de cláusula resolutoria propuesta por él.

6. La obra de Rovira Jaén se encuadra dentro de la amplísima bibliografía dedicada a la facultad resolutoria recogida en el art. 1504 para las compraventas inmobiliarias. Es de destacar el cuidadoso estudio que se hace desde el punto de vista histórico y la importancia que en el resto de la obra tienen los resultados obtenidos de este estudio. Gracias a la condición de notario del autor de la obra, toda ella ha quedado impregnada de un aspecto práctico que quizá se echa en falta en otras obras dedicadas a la materia. En contra de la jurisprudencia que interpreta restrictivamente la cláusula resolutoria, el autor apuesta abiertamente por la vigencia de la cláusula y defiende su validez y justicia. Se muestra contrario a la doctrina que reduce la posibilidad de la resolución extrajudicial hasta lo que él mismo llama «su casi total desaparición», denegando la reinscripción automática de la finca a favor del vendedor cuando el comprador no se allana a la resolución.