

<p style="text-align: center;">LA CLÀUSULA RESOLUTÒRIA A LA COMPRAVENDA DE BÉNS IMMOBLES</p>
--

Chantal Moll de Alba Lacuve

Professora de Dret Civil UB. Vocal de la Secció de Dret Civil ICAB

Col.legiat: 21.501

chmoll@icab.cat

Article publicat a la Revista "Món Jurídic" juny 2011

En un context de crisi econòmica com l'actual, caracteritzat per la insolvència i la dificultat per obtenir préstecs hipotecaris, cada cop serà més freqüent trobar-nos amb compravendes d'immobles amb preu ajornat i a terminis garantit amb clàusules resolutòries expresses. Resulta interessant recordar l'origen d'aquesta figura, així com el seu règim i eficàcia actual.

LA RESOLUCIÓ TÉ EFECTES AUTOMÀTICS?

La clàusula resolutòria a la compravenda d'immobles (CRCI) és una garantia pel venedor del pagament del preu que prové del pacte de la *Lex Comissoria*. En el Dret Romà, on no existia una acció de resolució general de les obligacions recíproques, el pacte comissori permetia que la resolució fos automàtica i que el venedor recuperés el bé *ipso iure* el bé.

Actualment la regulació de la CRCI la trobem a l'art. 1.504 CC segons el qual, a la venda de béns immobles, encara que s'hagi

estipulat que per falta de pagament del preu en el temps convingut tingui lloc de ple dret la resolució del contracte, el comprador pot pagar, àdhuc després d'expirat el termini, mentre no hagi estat requerit judicial o notarialment. L'art. 1.504 trenca doncs amb l'automatisme del pacte de la *Lex commissoria*, exigint al venedor un requeriment formal al comprador i ampliant les possibilitats de pagament d'aquest.

Existeixen diverses explicacions al debilitament de l'automatisme del pacte comissori al Codi Civil. D'una banda el principi general de prohibició del pacte comissori als drets reals de garantia que s'esten implícitament a l'àmbit dels contractes. D'altra banda, en el dret modern, el venedor ja està emparat per l'acció general de resolució del 1124 CC, per això l'art. 1504 té un caràcter "pro emptore" i tracta de protegir el comprador que gaudeix d'un bé immoble.

QUINA ÉS LA UTILITAT DE LA CLÀUSULA RESOLUTÒRIA ACTUALMENT?

Al perdre el pacte comissori en la compravenda la seva característica essencial, l'automatisme, i existir una acció general de resolució, cal plantejar-se llavors quina és la funció d'aquesta figura jurídica en l'actualitat.

La CRCI té una eficàcia *inter partes* molt limitada, gairebé nul·la, donat el règim de l'art. 1.504 del Codi Civil. Per contra, la Llei Hipotecària revitalitza la figura de la clàusula resolutòria expressa, en atorgar-li transcendència real. En efecte, segons l'art. 11 LH la

inscripció de la CRCI en el Registre de la Propietat permet que la resolució de la compravenda afecti a tercers.

Gràcies a l'eficàcia real de la CRCI inscrita, si es resol la venda per impagament, totes les inscripcions i anotacions practicades en el Registre a favor de tercers poden cancel·lar-se com a conseqüència de la resolució. En canvi, si la CRCI no s'inscriu al Registre aquests tercers estaran protegits de l'efecte destructor de l'acció resolutòria en virtut de l'art. 34 LH. L'accés al Registre de la CRCI permet per tant advertir al tercer adquirent del perill de resolució i vincular-ho amb els efectes que es derivin d'aquesta.

D'altra banda, gràcies a la inscripció registral, el venedor recupera el domini del bé immoble sense necessitat d'intervenció judicial. El venedor només ha de seguir el senzill procediment de reinscripció registral al seu favor establerts als arts. 59 i 175.6 RH aportant al Registre:

- l'escriptura de compravenda,
- el requeriment fet al comprador
- el document que acredita la consignació de les quantitats rebudes a compte

ES NECESSÀRIA LA INTERVENCIÓ DELS TRIBUNALS PER OBTENIR LA RESOLUCIÓ?

El venedor, estigui inscrita o no al Registre la CRCI, sempre podrà acudir als Tribunals aplicant l'art. 1.124, general per les

obligacions recíproques, i l'art. 1.504 CC, específic per la resolució de la compravenda de béns immobles.

La funció de determinar l'incompliment de l'obligació per part del comprador correspon al Jutge i no al Registrador, ja que el procediment registral de reinscripció es basa únicament en una sèrie de documents aportats pel venedor i no respecta el principi d'audiència que ha de presidir tot litigi o discussió.

Si el comprador no s'aplana al requeriment i s'oposa a la resolució, llavors cal acudir als Tribunals per determinar si s'han complert o no els requisits de l'art. 1.504 CC. La sentència tindrà un valor merament declaratiu i no constitutiu: la resolució es basa en la clàusula resolutòria i no en la sentència.

Podem concloure doncs que el procediment registral de reinscripció és eficaç quan no hi ha oposició per part del comprador ja que en cas contrari sempre caldrà acudir als Tribunals.

ELS EFECTES DE LA RESOLUCIÓ SON RETROACTIUS?

En principi, la resolució significa el retorn al "*statu quo ante*" i per tant els efectes son retroactius: el venedor recupera el bé i el comprador el preu pagat. Però donat que estem davant d'un contracte de tracte successiu (compravenda a terminis) és convenient la retroactivitat? Està obligat el venedor a retornar tots els terminis pagats?

Actualment, la normativa registral exigeix, per reinscriure el bé a nom del venedor, que aquest consignï tots els terminis pagats pel comprador. Aquest requisit però fa que el procediment registral no sigui gaire atractiu pels venedors. Aquests, per no haver de lliurar els diners rebuts, s'estimaran més anar als Tribunals i esperar a la resolució judicial que declari l'incompliment i la resolució.

CONCLUSIÓ

Fóra bo que el legislador català aprofités la oportunitat del Llibre VI del CCC per regular la clàusula resolutòria expressa i convertir-la en un instrument de garantia a les compravendes immobiliàries, eficaç pel venedor i respectuós amb el comprador.

En aquest sentit, pot resultar interessant l'experiència francesa on el legislador i els Tribunals han considerat que sovint les clàusules de resolució automàtiques per falta de pagament del preu eren abusives. Actualment en la venda d'immobles en construcció i en el contracte de promoció immobiliària, s'entén que els efectes de la clàusula queden diferits fins a un mes després del requeriment, temps durant el qual l'obligat al pagament pot demanar un terme de gràcia que pot arribar a dos anys.